

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMLU MAHALLESİ
28164 ADA 6-9-10 PARSELLER VE
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2021

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	1
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. NÜFUS.....	3
1.3. Ekonomi	4
1.4. Tarım.....	5
1.5. Turizm	5
1.6. ULAŞIM.....	6
1.7. ZEMİN VE ALTYAPI	8
1.8. İklim.....	9
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİ ZORUNLU VE GEREKLİ KILAN BİLİMSEL NESNEL GEREKÇELER İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI	11
4. PLANLAMA KARARLARI.....	13
4.1. Plan Notları	16

Haritalar

Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri.....	1
Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki İlçedeki Yeri.....	2
Harita 3: Planlama Alanı Çankaya İlçesi	3
Harita 4: İlin Ulaşım Bağlantısı	7
Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası	8
Harita 6: Planlama Alanı Deprem Haritası.....	9
Harita 7: Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Harita 8: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü	11
Harita 9: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği	15
Harita 10: 1/25.000 Ölçekli Plan Değişikliği.....	15

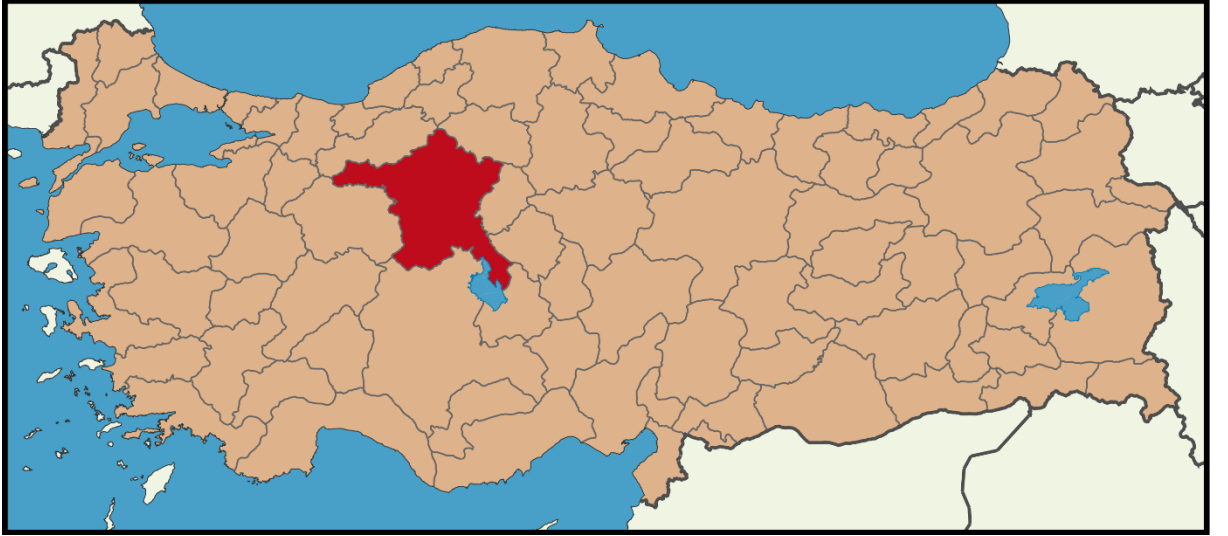
Tablolar

Tablo 1: İlçenin Nüfus Değişimi.....	4
Tablo 2 :Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı	14

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri

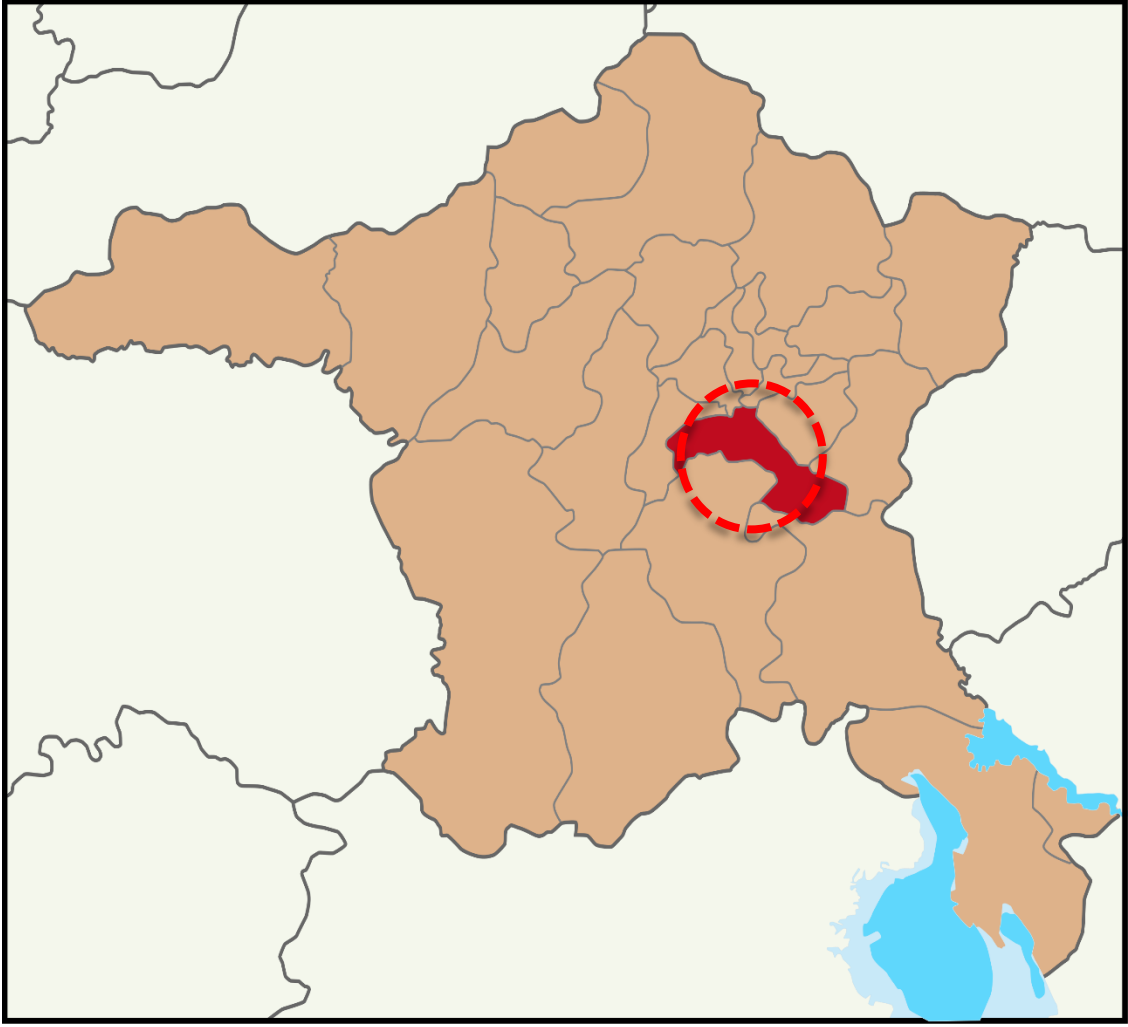
Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl

genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki İlçedeki Yeri

Ankara ilinin 25 ilçesi vardır. Ankara Büyükşehir Belediyesini oluşturan bu ilçeler: Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle' dir.



Harita 3: Planlama Alanı Çankaya İlçesi

1.2. NÜFUS

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0)

yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür)

Tablo 1: İlçenin Nüfus Değişimi

İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alan(km2)	Yoğunluk
Akyurt	36.123	37.456	1.333	3,69	26	369	102
Altındağ	389.51	396.165	6.655	1,71	26	123	3.221
Ayaş	13.9	13.686	-214	-1,54	33	1.041	13
Bala	30.28	25.78	-4.5	-14,86	55	1.851	14
Beypazarı	48.371	48.732	361	0,75	78	1.697	29
Çamlıdere	9.825	8.883	-942	-9,59	48	782	11
Çankaya	944.609	925.828	-18.781	-1,99	124	483	1.917
Çubuk	90.764	91.142	378	0,42	84	1.198	76
Elmadağ	45.557	45.122	-435	-0,95	30	647	70
Etimesgut	587.052	595.305	8.253	1,41	36	273	2.181
Evren	3.097	3.045	-52	-1,68	13	222	14
Gölbaşı	138.944	140.649	1.705	1,23	54	1.364	103
Güdül	8.892	8.438	-454	-5,11	31	540	16
Haymana	30.93	28.922	-2.008	-6,49	78	2.164	13
Kahramankazan	54.806	56.736	1.93	3,52	48	547	104
Kalecik	13.234	12.941	-293	-2,21	57	1.11	12
Keçiören	939.161	938.568	-593	-0,06	51	159	5.903
Kızılcahamam	28.35	27.507	-843	-2,97	109	1.623	17
Mamak	665.978	669.465	3.487	0,52	64	321	2.086
Nallıhan	27.579	27.434	-145	-0,53	84	2.079	13
Polatlı	125.075	126.623	1.548	1,24	95	3.618	35
Pursaklar	150.488	157.082	6.594	4,38	21	169	929
Sincan	535.637	549.108	13.471	2,51	59	880	624
Şereflikoçhisar	33.821	33.31	-511	-1,51	64	2.155	15
Yenimahalle	687.093	695.395	8.302	1,21	57	219	3.175
ANKARA	5.639.076	5.663.322	24.246	0,43	1425	25632	221

1.3. Ekonomi

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

1.4. Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

1.5. Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşıdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

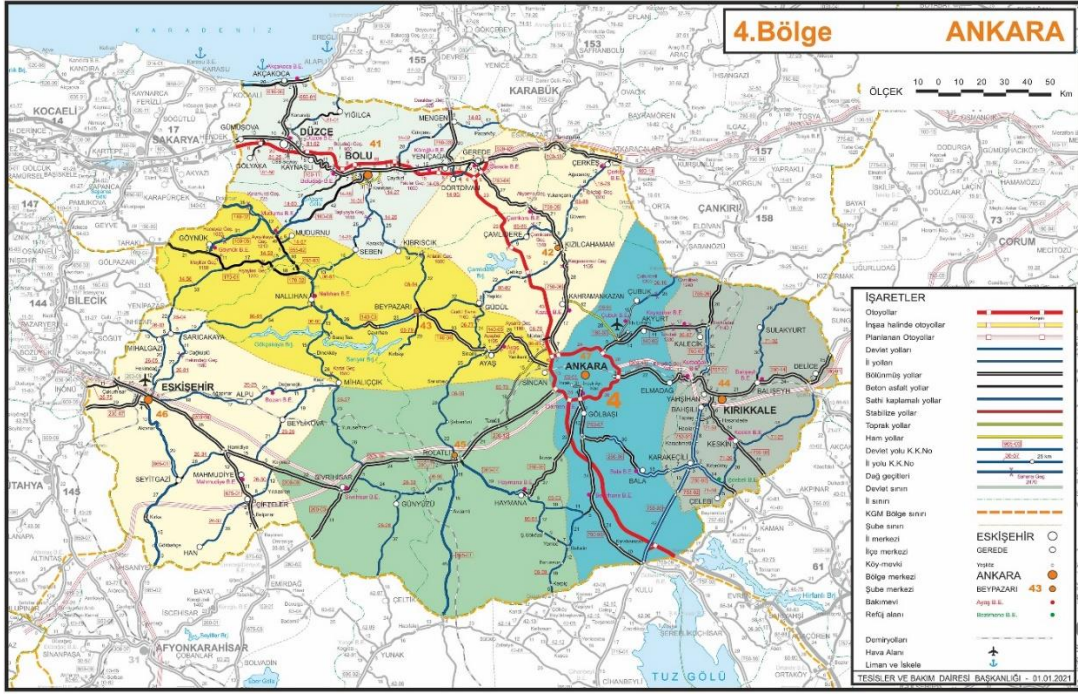
Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Güdül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

1.6. ULAŞIM

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

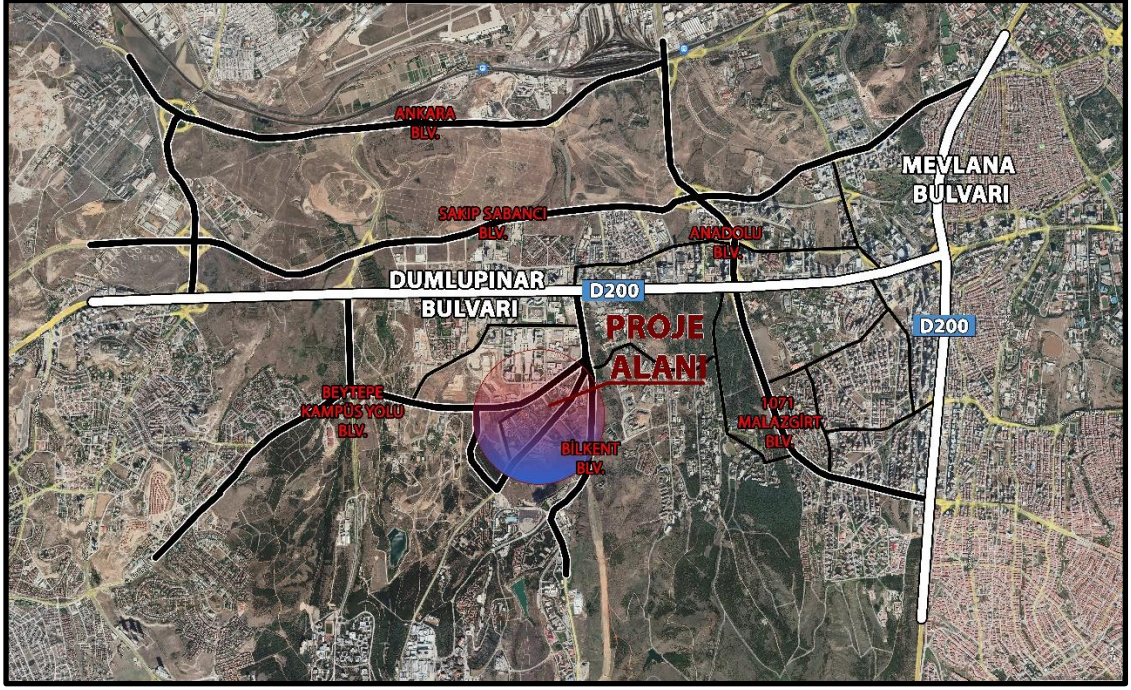


Harita 4: İlin Ulaşım Bağlantısı

Planlama Alanı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır.

Proje alanı güneyde Dumlupınar Bulvarı, doğusunda Mevlana Bulvarı bulunmaktadır. Proje alanı kavşak noktasına yakın konumda bulunmaktadır ve yakın çevresinin konum ve erişilebilirlik açısından büyük avantaj olmuştur.

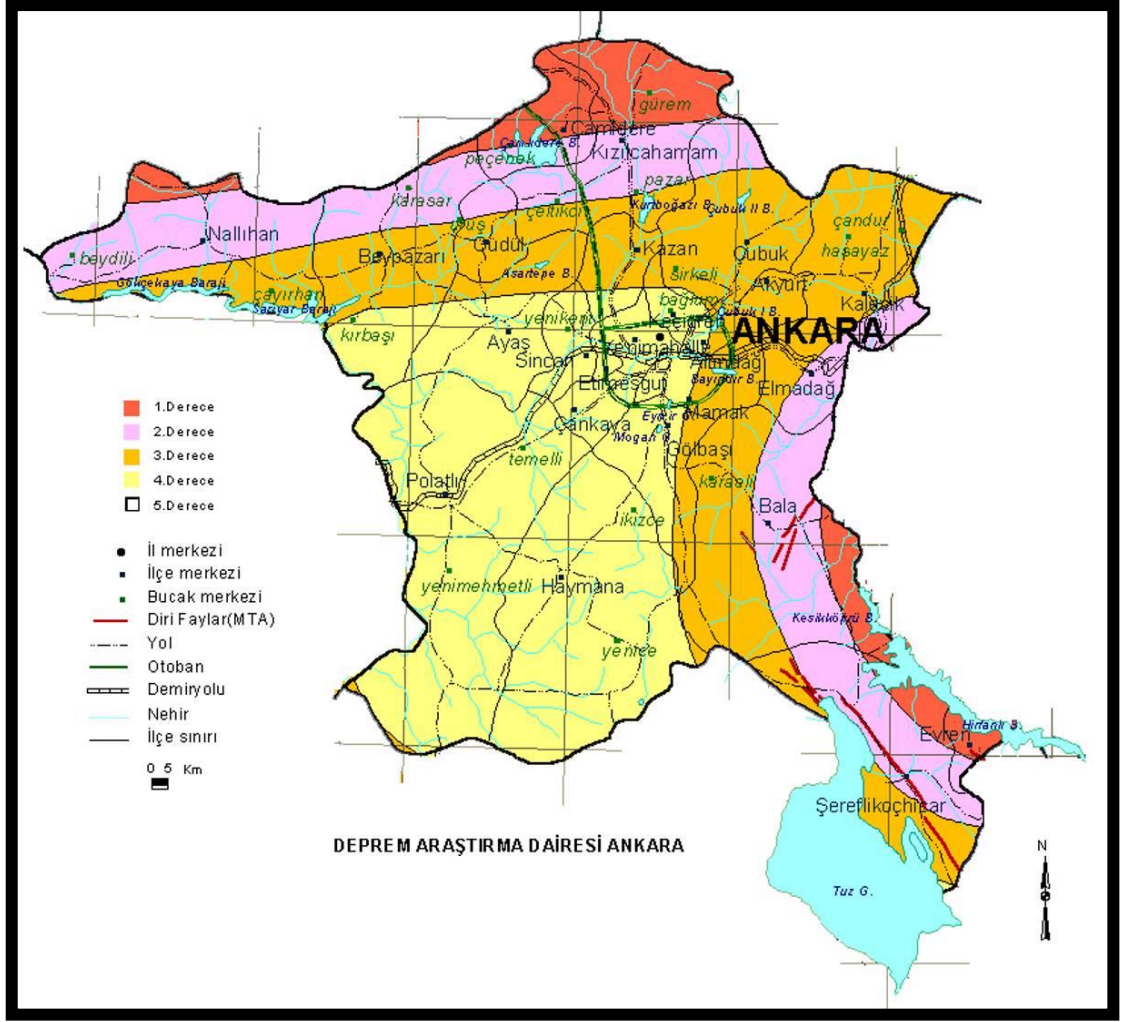
Ankara kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir yoluna) 1200 m mesafede bulunan planlama alanı, kuzey ve kuzeybatısında 50 metrelik imar yoluna cephelenmektedir.



Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası

1.7. ZEMİN VE ALTYAPI

Planlama alanı, Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 4. Deprem Bölgesinde yer almakta olup söz konusu harita üzerinde, alan civarında diri fay hatları bulunmamaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı Deprem Haritası

1.8. İklim

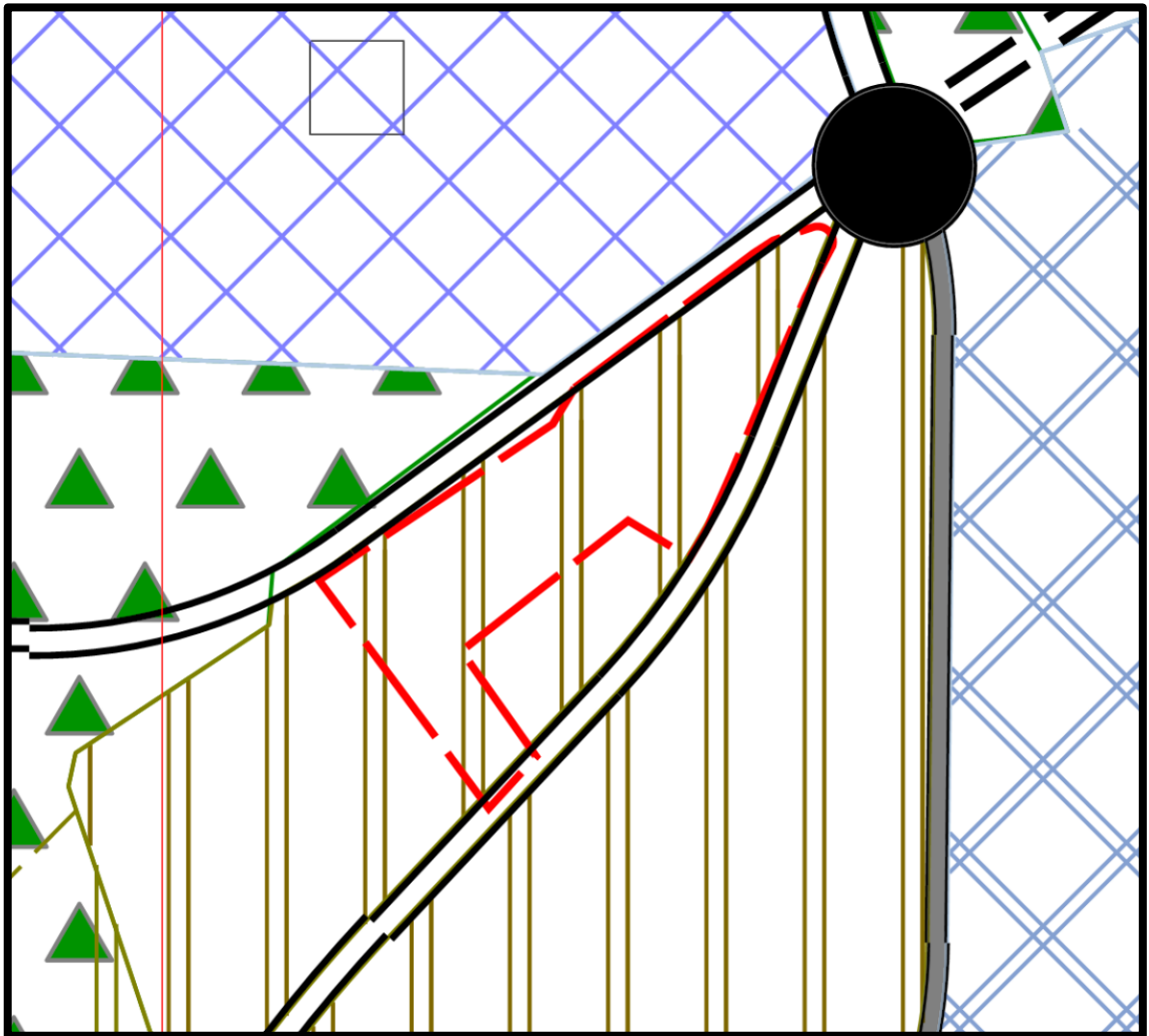
İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı, 1/25.000 ölçekli İ29-B1 numaralı imar paftalarında bulunmaktadır. Toplam Planlama alanı sırasıyla $95.517 \text{ m}^2 + 4.000 \text{ m}^2 + 36.059 \text{ m}^2$ ve tescil harici $4,141 \text{ m}^2$ olmak üzere 139.717 m^2 olup, değişikliğe konu alan, Ankara kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir yoluna) 1200 m mesafede bulunan planlama alanı, kuzey ve kuzeybatısında 50 metrelik imar yoluna cephelenmektedir.

Değişikliğe konu taşınmazlar; Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Akaryakıt + LPG Alanı” ve “Askeri Alan (TSK Rehabilitasyon Merkezi)” olarak planlanmış olup, bunun dışında yakın çevresinde orman alanı, sağlık kampüsü ve tesisleri alanı kullanımları bulunmaktadır.



Harita 7: Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 8:Panlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİ ZORUNLU VE GEREKLİ KILAN BİLİMSEL NESNEL GEREKÇELER İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumlu Mahallesinde bulunan değişikliğe konu; 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parsellere ilişkin imar planları muhtelif tarihlerde onaylanmış olup, imar planları doğrultusunda 6 ve 10 numaralı parsellerde yapılaşma ve uygulama tamamlanmıştır.

Bölgenin lokasyonu ve fonksiyonu bir Askeri Alan niteliğinde oldukça uzak bir kullanımda kalması ile Sağlık Bakanlığına tahsis edilmiştir. Doğusunda ODTÜ, kuzeyinde Şehir Hastanesi, güneyinde Bilkent yerleşkesi olması nedeniyle bir merkez konumunda, ayrıca batıda Hacettepe Üniversitesi ve Çayyolu semtinin de bir geçiş güzergahı üzerinde olmasından dolayı önemli bir kavşak noktasında bulunmaktadır. Bölge tarihsel gelişimi ile önemli bir sağlık alanı olması ile dikkat çekmektedir ve bu niteliğin bu bölge özelinde işlevsellik kazanması nedeniyle 6 ve 10 numaralı parsellerin Sağlık alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliğinin temel gerekçesinde biriside meri plan kararlarında (Askeri Alan) mevcut alan kullanımıyla çelişmesi alt ölçekteki plan değişikliklerinin yansıtılmamaktadır.

ASKİ Genel Müdürlüğü ile yapılan yazışmalar neticesinde, Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığının 16.07.2021 Gün ve 75028 Sayılı Yazısında ; **“Başkanlığımız Teknik Personellerince Yerinde Yapılan İnceleme Ve Etüt Neticesinde ; deplase edilmesi istenilen idaremize ait mevcut q500 mm çapındaki atık su hattı ve q1000mm çapındaki yağmursuyu kolektör hatlarımızın dere yatağında olması sebebiyle ve topoğrafik zorunluktan dolayı başka uygun güzergah bulunamamasından kaynaklı deplase edilmesinin mümkün olmadığı hususları tespit edilmiştir.**

Mevcut altyapı, üstyapı, orman sınırları ile yeni plan kararları neticesinde getirilen yeni yol ve kavşak düzenlemeleri bu plan değişikliğinin gerekçelerini oluşturmaktadır.

Bu kapsamda; 9 parsel numaralı taşınmazdaki fiber hat, yağmursuyu ve kanalizasyon hatları ile elektrik altyapıları, 6 ve 10 numaralı parsellerde orman sınırlarına göre inşa edilmiş olan fiili duvar ile orman kadastro sınırları ile yeni bir düzenleme yapılmıştır.

Büyükşehir belediye başkanlığınca Şehir Hastanesi bağlantı yolları kapsamında daha önce alınmış olan bu görüş ile izinlendirilen yol sınırları ve orman kadastro sınırları esas alınıp dikkate alınarak yol sınırları ile servis imkanları yeniden belirlenmiştir.

Plan değişikliği ile taşınmazların kullanım kararları ve imar hakları muhafaza edilmiş, sorunun çözümüne yönelik olarak parsellerin fiziki formları yeniden tasarlanarak **hiçbir surette orman sınırlarına müdahale** edilmeden bütün bu düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Bu kapsamda;

Meri planında ASKERİ ALAN (TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı) kullanımında olan 28164 ada 6 parselin çakışma ve binme sebebiyle yaklaşık 4.141 m²'lik kısmı orman sınırları içerisinde kalmaktadır.

Taşınmazın yüzölçümündeki 4.141 m² eksilme plan tadilatından kaynaklı olmayıp özel kanunla koruma altında olan orman sınırlarının dikkate alınması zorunluluğu nedeniyle oluşmaktadır. Ancak; 6 parsel sayılı taşınmazın orman nitelikli olan, fiilen ve plan kararlarında yol olarak düzenlenmiş 4.141 m²'lik kısmı tescil harici olan alanlardan dengelenmek sureti ile taşınmazın 95.517 m² olan yüzölçümü karşılanmış, taşınmazın alan büyüklüğünde herhangi bir küçülme olmaksızın orman ile olan sınır ve binme sorunu çözümlenerek düzenlenmiş, bu kapsamda; yine meri planında ASKERİ ALAN (TSK Rehabilitasyon Merkezi) kullanımındaki 36.059 m² yüzölçümlü 28164 ada 10 parsel sayılı taşınmaz ile birleştirilerek parsellerin fiziki sınırları yeniden kurgulanmıştır. Her iki parselin (6 ve 10 parsellerin) Yüzölçümleri (95.517+36.059 =131.576) m² aynen korunmuştur

Bu taşınmazların arazi kullanım kararları fiili kullanımına uygun olarak Sağlık Tesisleri Alanı (TSK Rehabilitasyon Merkezi) olarak değiştirilmiştir.

“Akaryakıt ve Lpg istasyonu” yapılmak üzere planlanan ancak kullanım amacına uygun bir biçimde yapılaşması mümkün olmayan 9 numaralı taşınmazın yüzölçümü değiştirilmeksizin 1739 m²'si akaryakıt + LPG servis istasyonu alanı, 2261 m² 'si de ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

9 numaralı parselin güneydoğu yönünde kaydırılması nedeniyle orman mülkiyetinden dolayı yol kısmen bu noktada genişlemektedir ancak Meri 1/5000 -1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planındaki akaryakıt alanının parsel derinliğinin, doğusunda oluşmuş alan sağlık alanı duvarın dayanması ve bu akaryakıt alanı parsel derinliğinin değiştirilememesi nedeniyle parsel derinliği; ***Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. maddesinde; akaryakıt istasyonlarında parsel genişliğinin ve parsel derinliğinin 40 metreden az olamayacağı*** hükmünün gerekçesi ile 40 metrelik parsel derinliğinin oluşabildiği kısımda akaryakıt istasyonu, parsel derinliğinin **orman mülkiyetinden dolayı kısmen daraldığı kısımda ticaret alanı fonksiyonları getirilmiştir. Yasal zorunluluktan kaynaklı olan bu durum neticesinde iki ayrı fonksiyona ayrılması gereken taşınmaz bölgenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ve geçiş yolu güzergahında olmasından dolayı ticaret alanı olarak öngörülmüştür.**

Değişiklik kapsamında yapılan etki değerlendirmesi neticesinde ise gerek alan kullanım kararları gerekse imar durumlarının muhafaza edilerek mevcut yürürlükteki plan kararlarından farklı bir uygulama öngörülmemiş olması nedenleriyle bölge ulaşım ve teknik altyapısını olumsuz anlamda etkileyecek bir husus bulunmamaktadır. Aksine akaryakıt istasyonu yüzölçümünün azalması ile üzerine kurulacak tesisin kapsamı daralmakta ve pompa sayısında buna bağlı olarak azalmaktadır. Geçiş yolu güzergahı olan cephe aldığı yolun taşıt yoğunluğu da buna bağlı olarak azalacak olup bölgenin bu değişiklikten olumlu etkileneceği açıktır.

4. PLANLAMA KARARLARI

28164 ada 6 parselin çakışma ve binme sebebiyle orman sınırları içerisinde kalan yaklaşık 4300 m²'lik kısmı haricinde 91270 m²'lik kısmı ASKERİ ALAN “TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı” kullanım kararı imar durumu değiştirilerek ile Sağlık Tesisleri Alanı olarak düzenlenmiştir.

4000 m² yüzölçümlü 28164 ada 9 numaralı taşınmaz güneydoğudaki meri planda Askeri Alan olan alana kaydırılarak 1739 m² Akaryakıt +LPG Servis İstasyonu alanı, 2261 m² Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir.

Akaryakıt ve LPG (A+LPG) servis istasyonunda; kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları da yer

alabilecektir. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile araç şarj yeri yapılabilir.

Orman nitelikli tp.5594 parsel sayılı taşınmaz ise bu imar planı değişikliğinde altyapı tesisleri kapsamında daha önce izin verildiği şekilde yol ve kaldırım olarak düzenlenmiştir. Tp 5594 sayılı ORMAN nitelikli taşınmazın yüzölçümü 958.536 m² olup, 2021 teklif planlama alanına giren kısmında yüzölçümü aynen muhafaza edilmiştir. **Mülkiyete konu olan taşınmazların orman sınırları ile bir ilişkisi kalmamıştır.**

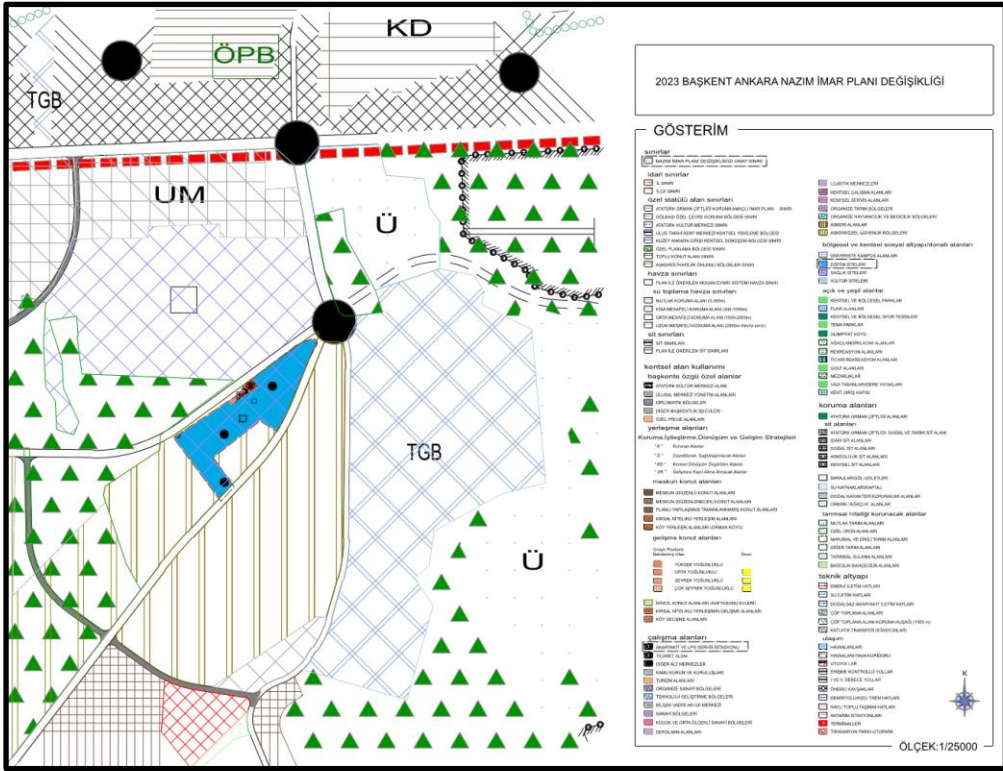
Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı Tablosu Aşağıda Sunulmuştur.

Tablo 2 :Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı

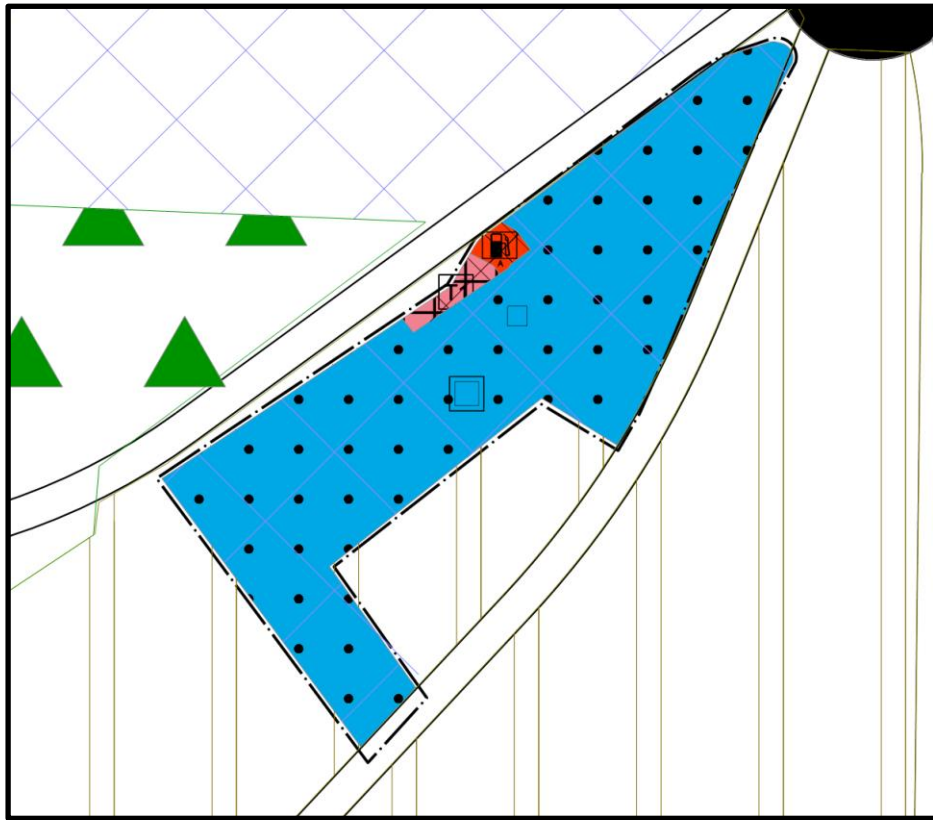
ALAN KULLANIMI TABLOSU		
	2007 YILI MERİ İMAR PLANI	2021 YILI PLAN TEKLİFİ
ASKERİ ALAN	139,203	
SAĞLIK		131,576
AKARYAKIT+LPG		1,739
TİCARET ALANI		2,261
YOL	514	4,141
TOPLAM	139,717	139,717

NOT: 6 ve 10 parsellerin Yüzölçümleri toplamı (95.517+36.059) 131.576 m²'dir.

TP 5594 sayılı ORMAN nitelikli taşınmazın yüzölçümü 958.536m² olup 2021 teklif planında yüzölçümü aynen muhafaza edilmiştir.



Harita 9: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği



Harita 10: 1/25.000 Ölçekli Plan Değişikliği

4.1. Plan Notları

1- PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU MAHALLESİNE AİT 28164 ADA 6-9-10 PARSELLERİ İLE TESCİL HARİCİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

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

	ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	R. Gülseren ÇAKIROĞLU	
	Önder ULUSOY	
	Yasemin MERİÇ	

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe)
Mahallesi 28164 ada 6, 9 ve 10 parsellere ilişkin 1/25000
ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

1. Plan Notları

1- PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU MAHALLESİNE AİT 28164 ADA 6-9-10 PARSELLERİ İLE TESCİL HARİCİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

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

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMLU MAHALLESİ
28164 ADA 6-9-10 PARSELLER VE
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2021

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	1
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. NÜFUS.....	3
1.3. Ekonomi	4
1.4. Tarım.....	5
1.5. Turizm	5
1.6. ULAŞIM.....	6
1.7. ZEMİN VE ALTYAPI	8
1.8. İklim.....	9
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	10
3. PLANLAMA KRONOLOJİSİ	11
3.1. 1990 lı Yıllar Planlama Süreci :	11
3.2. 2013 Yılı Planlama Süreci :	12
3.3. 2016 Yılı Planlama Süreci :	13
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİ ZORUNLU VE GEREKLİ KILAN BİLİMSEL NESNEL GEREKÇELER İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI	14
5. PLANLAMA KARARLARI.....	16
6. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI.....	19

Haritalar

Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri.....	1
Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki İlçedeki Yeri.....	2
Harita 3: Planlama Alanı Çankaya İlçesi	3
Harita 4: İlin Ulaşım Bağlantısı	7
Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası	8
Harita 6: Planlama Alanı Deprem Haritası.....	9
Harita 7:Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü	10
Harita 8:90'lı yılı Planı	11
Harita 9: Proje Alanı	12

Harita 10: 2013 Yılında Hazırlanmış Plan Değişikliği	12
Harita 11: 2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği	13
Harita 12:2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği	14
Harita 18: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği	18
Harita 19:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	18

Tablolar

Tablo 1: İlçenin Nüfus Değişimi	4
Tablo 2 :Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı	17

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri

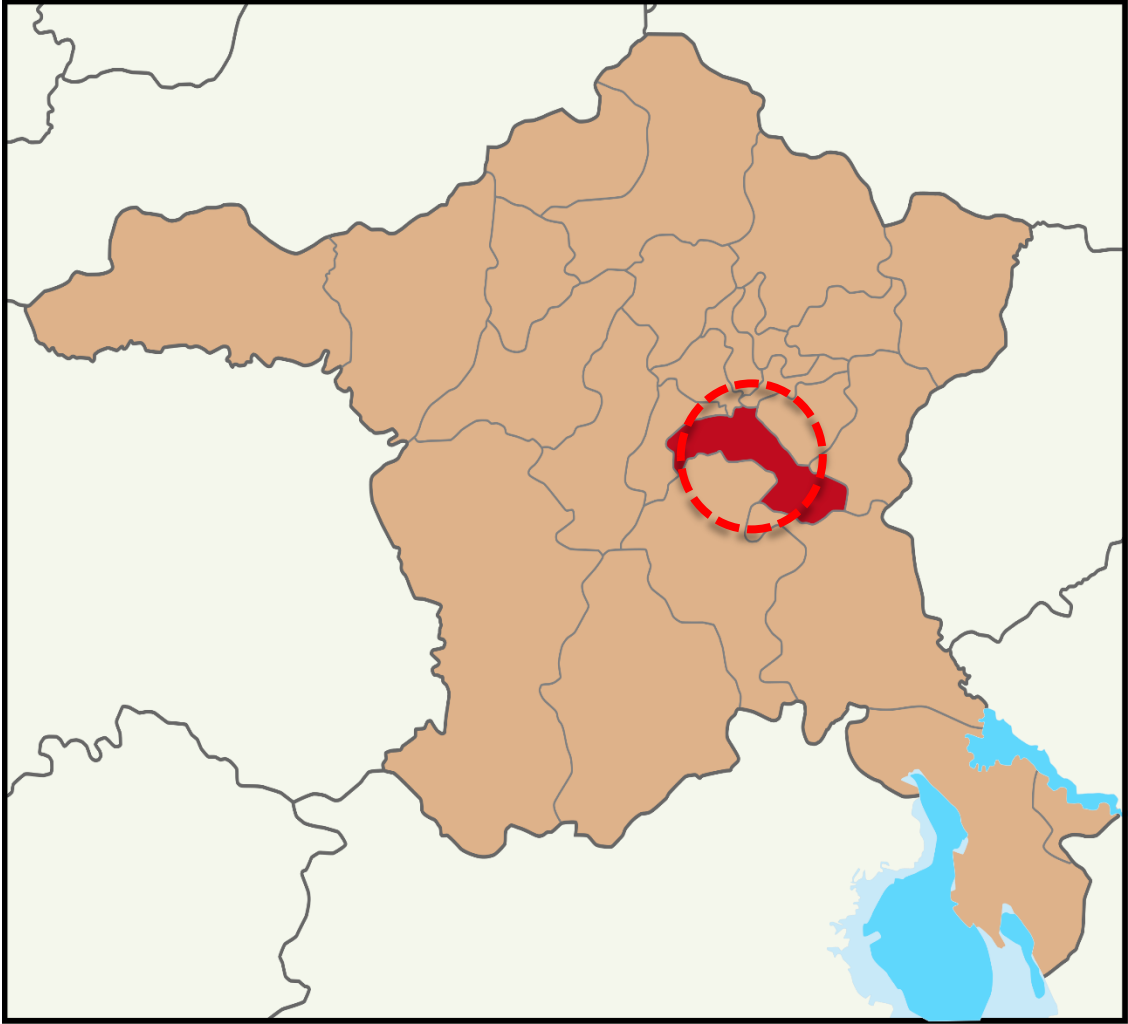
Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl

genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki İlçedeki Yeri

Ankara ilinin 25 ilçesi vardır. Ankara Büyükşehir Belediyesini oluşturan bu ilçeler: Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle' dir.



Harita 3: Planlama Alanı Çankaya İlçesi

1.2. NÜFUS

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0)

yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür)

Tablo 1: İlçenin Nüfus Değişimi

İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alan(km2)	Yoğunluk
Akyurt	36.123	37.456	1.333	3,69	26	369	102
Altındağ	389.51	396.165	6.655	1,71	26	123	3.221
Ayaş	13.9	13.686	-214	-1,54	33	1.041	13
Bala	30.28	25.78	-4.5	-14,86	55	1.851	14
Beypazarı	48.371	48.732	361	0,75	78	1.697	29
Çamlıdere	9.825	8.883	-942	-9,59	48	782	11
Çankaya	944.609	925.828	-18.781	-1,99	124	483	1.917
Çubuk	90.764	91.142	378	0,42	84	1.198	76
Elmadağ	45.557	45.122	-435	-0,95	30	647	70
Etimesgut	587.052	595.305	8.253	1,41	36	273	2.181
Evren	3.097	3.045	-52	-1,68	13	222	14
Gölbaşı	138.944	140.649	1.705	1,23	54	1.364	103
Güdül	8.892	8.438	-454	-5,11	31	540	16
Haymana	30.93	28.922	-2.008	-6,49	78	2.164	13
Kahramankazan	54.806	56.736	1.93	3,52	48	547	104
Kalecik	13.234	12.941	-293	-2,21	57	1.11	12
Keçiören	939.161	938.568	-593	-0,06	51	159	5.903
Kızılcahamam	28.35	27.507	-843	-2,97	109	1.623	17
Mamak	665.978	669.465	3.487	0,52	64	321	2.086
Nallıhan	27.579	27.434	-145	-0,53	84	2.079	13
Polatlı	125.075	126.623	1.548	1,24	95	3.618	35
Pursaklar	150.488	157.082	6.594	4,38	21	169	929
Sincan	535.637	549.108	13.471	2,51	59	880	624
Şereflikoçhisar	33.821	33.31	-511	-1,51	64	2.155	15
Yenimahalle	687.093	695.395	8.302	1,21	57	219	3.175
ANKARA	5.639.076	5.663.322	24.246	0,43	1425	25632	221

1.3. Ekonomi

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

1.4. Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

1.5. Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

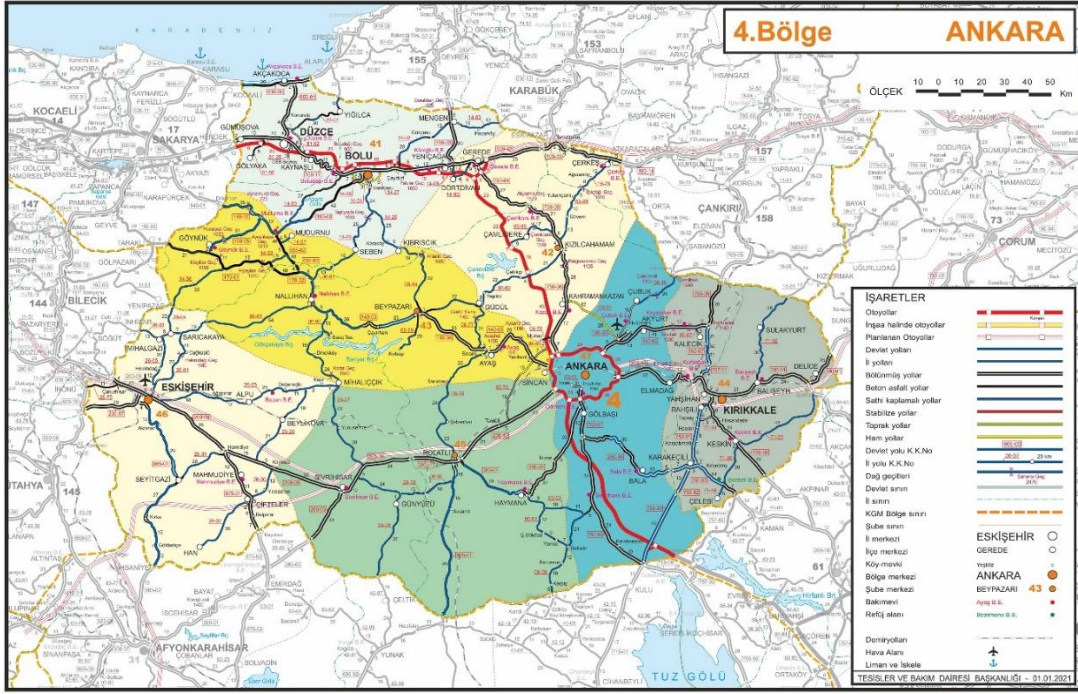
Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Güdül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmüne katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

1.6. ULAŞIM

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

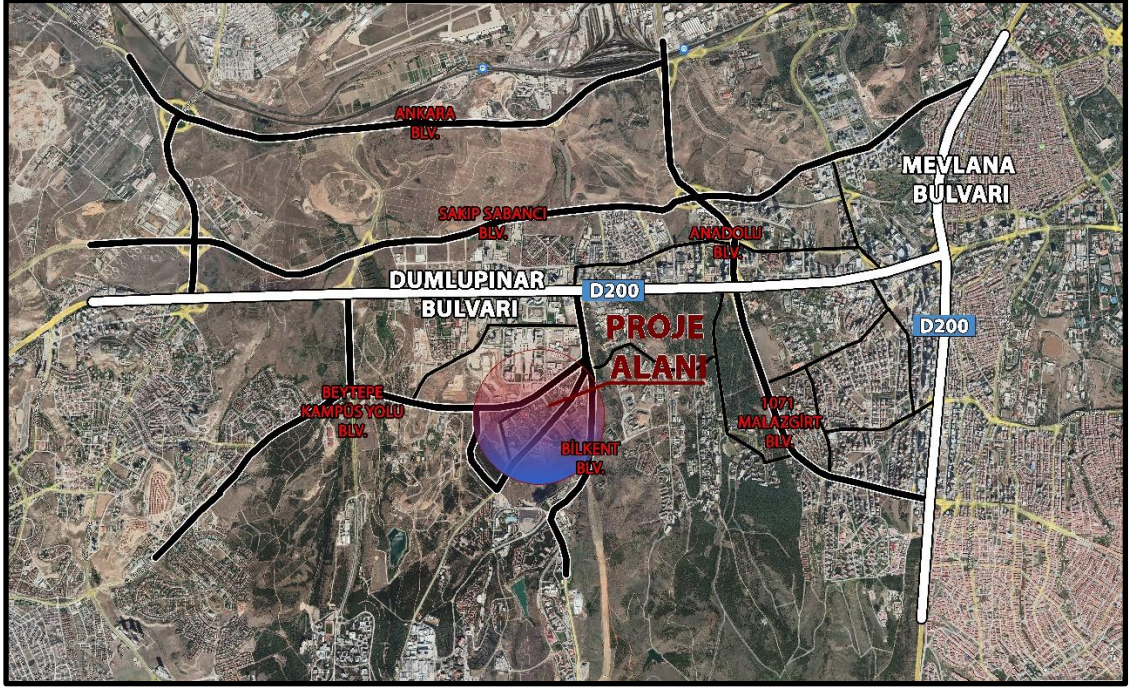


Harita 4: İlin Ulaşım Bağlantısı

Planlama Alanı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır.

Proje alanı güneyde Dumlupınar Bulvarı, doğusunda Mevlâna Bulvarı bulunmaktadır. Proje alanı kavşak noktasına yakın konumda bulunmaktadır ve yakın çevresinin konum ve erişilebilirlik açısından büyük avantaj olmuştur.

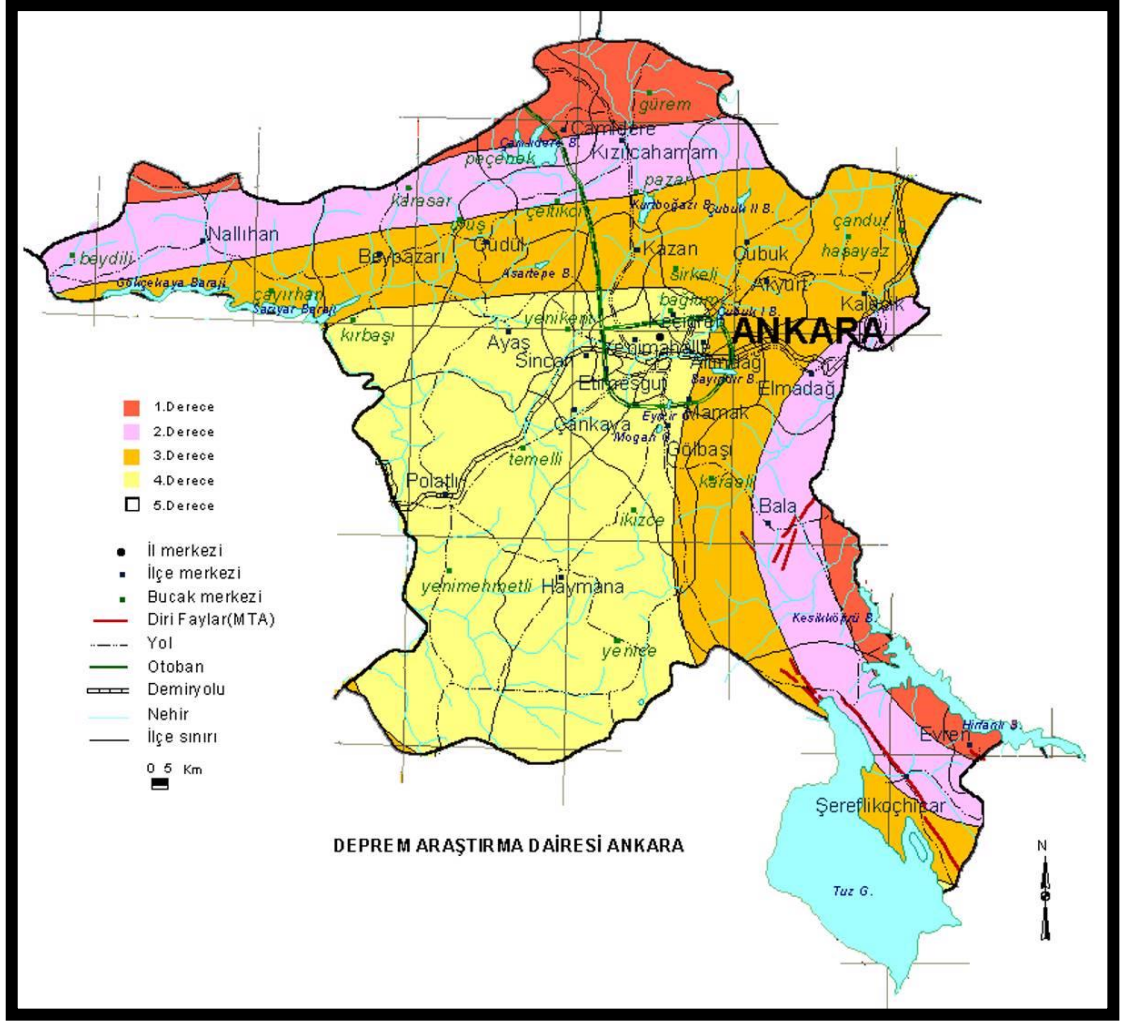
Ankara kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir yoluna) 1200 m mesafede bulunan planlama alanı, kuzey ve kuzeybatısında 50 metrelik imar yoluna cephelenmektedir.



Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası

1.7. ZEMİN VE ALTYAPI

Planlama alanı, Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 4. Deprem Bölgesinde yer almakta olup söz konusu harita üzerinde, alan civarında diri fay hatları bulunmamaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı Deprem Haritası

1.8. İklim

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli I29-B-06-D ve I29-B-11-A numaralı imar paftalarında bulunmaktadır.

Toplam Planlama alanı sırasıyla $95.517 \text{ m}^2 + 4.000 \text{ m}^2 + 36.059 \text{ m}^2$ ve 4.141 m^2 tescil harici olmak üzere $139,717 \text{ m}^2$ olup, değişikliğe konu alan, Ankara kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir yoluna) 1200 m mesafede bulunan planlama alanı, kuzey ve kuzeybatısında 50 metrelik imar yoluna cephelenmektedir.

Değişikliğe konu taşınmazlar; meri imar planlarında “TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı”, “Akaryakıt + LPG Alanı” ve “Askeri Alan TSK Rehabilitasyon Merkezi” olarak planlanmış olup, bunun dışında yakın çevresinde orman alanı, sağlık kampüsü ve tesisleri alanı, ODTÜ, Bilkent Yerleşim Alanı kullanımları bulunmaktadır.



Harita 7:Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

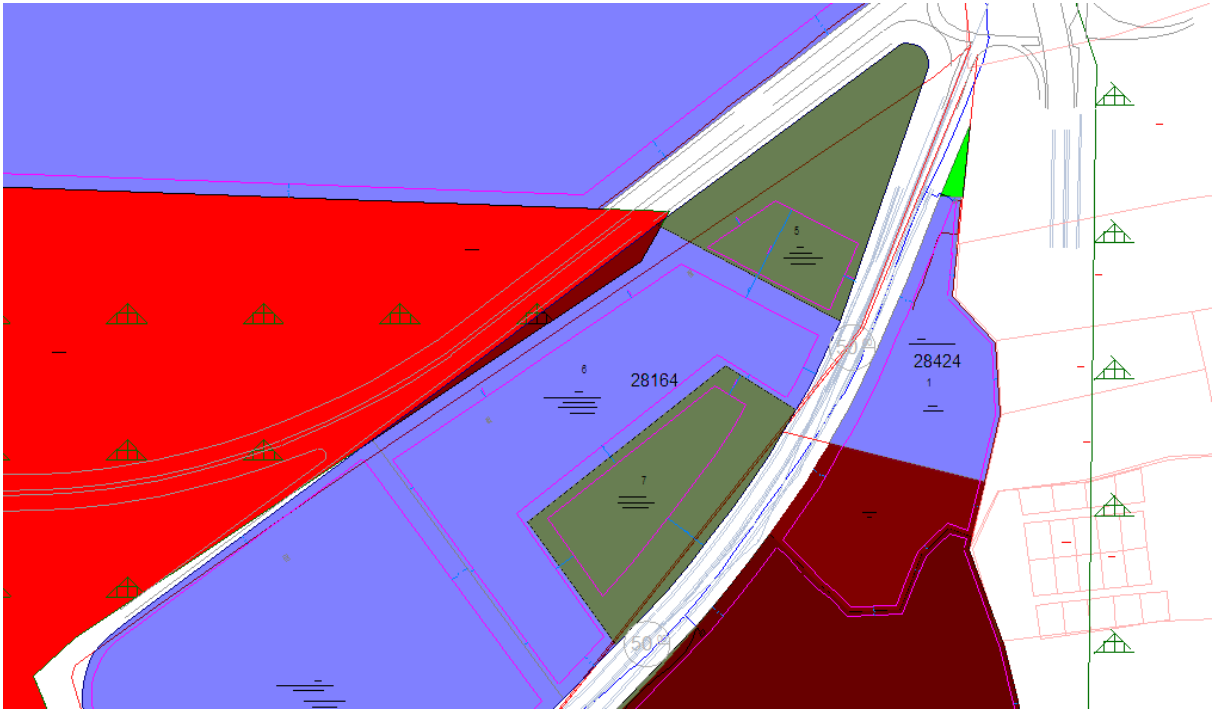
3. PLANLAMA KRONOLOJİSİ

3.1. 1990 lı Yıllar Planlama Süreci :

Plan değişikliğine konu olan alanda;

28164 ada 6 ve 5 parseller olarak tescil edilmiş olan taşınmazlar da yapılmış olan imar planları neticesinde 90'lı yıllarda imar uygulamaları tamamlanmıştır.

Bu planlardaki Max. İnş. Alanı=10.000 m² imar durumu ile ASKERİ ALAN_“TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı” ve Max. İnş. Alanı=19.000 m² imar durumu ile ASKERİ ALAN-TSK Lojman alanı kullanım kararları doğrultusunda da alanlar, fonksiyonlandırılarak kullanılmışlardır.



Harita 8:90'lı yılı Planı

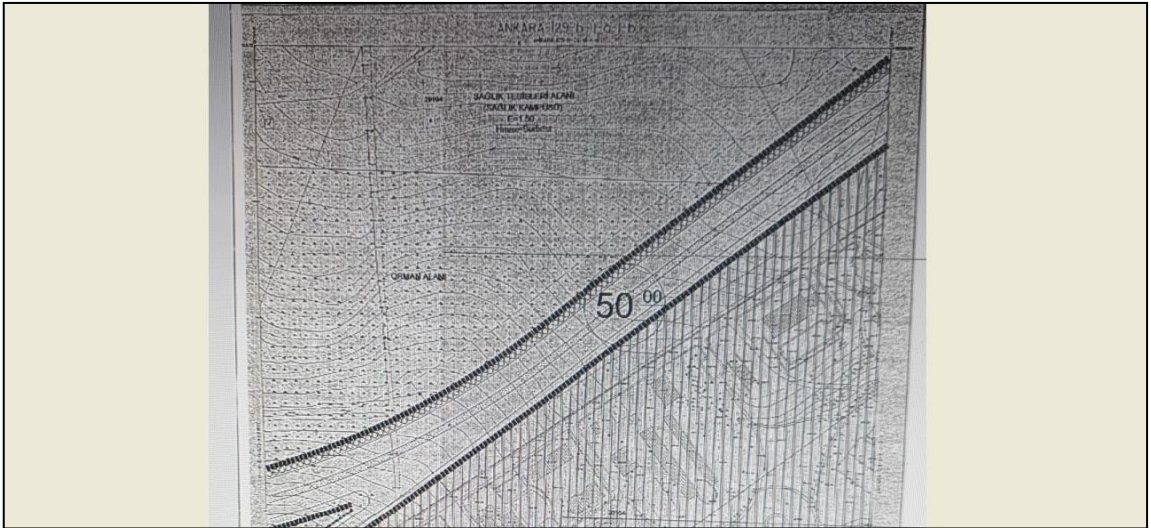


Harita 9: Proje Alanı

Bu taşınmazlarda; uydu resimlerinden de anlaşılacağı üzere orman alanı varlığı gözetilerek yapılaşma gerçekleşmiş ve Tesis duvarları dahi orman nitelikli 958.536 m² yüzölçümlü tp.5594 parsel sayılı taşınmaz sınırları dikkate alınarak yapımı gerçekleştirilmiştir.

3.2. 2013 Yılı Planlama Süreci :

2013 yılında, plan değişikliğine konu 28164 ada 6,9 ve 10 parsel sayılı taşınmazları kapsamasa da kuzeyden cephe aldıkları orman nitelikli alanda öngörülen 50 metre genişliğindeki yolu gösteren 2013 yılı plan değişikliğine bu raporda belirtilmiştir. Söz konusu yol hem bölgenin hem de plan değişikliğine konu alanların önemli bir güzergahı konumundadır.



Harita 10: 2013 Yılında Hazırlanmış Plan Değişikliği

Söz konusu plan değişikliği; Ankara ili Çankaya İlçesi Beytepe (Lodumlu) Mahallesi 29104 ada 6,7 ve 8 parseller ile 29185 ada 1 parsel ve ayrıca Sağlık Bakanlığına tahsisli 393.161,92 m² yüzölçümlü Orman alanını kapsamaktadır.

Bu alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatları Sağlık Bakanlığınca hazırlanılarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulmuş ve 21/01/2013 tarih ve 1114 sayılı Makam Olur'u ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca re'sen onaylanmıştır.

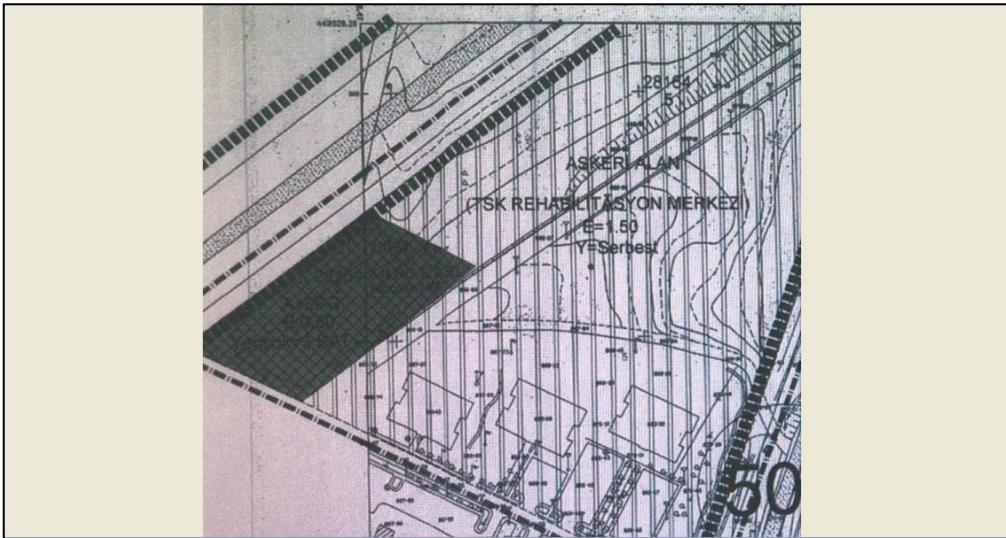
Bu imar planı değişikliğin de de Orman alanında kalan 50 metrelik imar yolu sınırları belirtilmiştir.

3.3. 2016 Yılı Planlama Süreci :

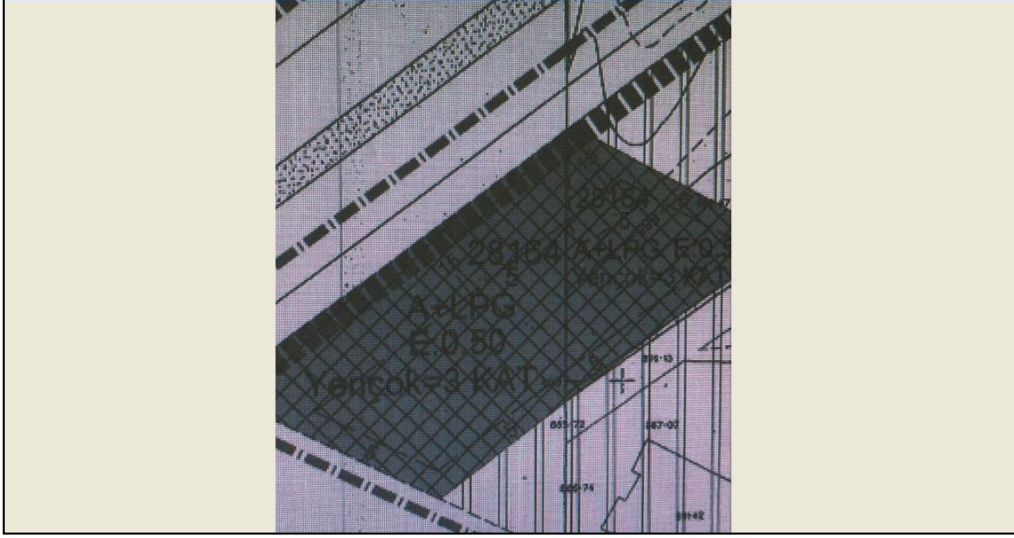
2016 yılında yapılan Ankara İli Çankaya İlçesi 28164 ada 5 parsel ile ilişkin imar planı değişikliği ile; tamamı Askeri alan T.S.K. Lojman alanı kullanımında olan 40.059 m² yüzölçümlü 5 parsel sayılı taşınmazın;

4000 m²'lik kısmı Akaryakıt ve LPG istasyonu alanı, 36.059 m²'lik kısmı Askeri alan T.S.K. Rehabilitasyon Merkezi Alanı olarak düzenlenmiştir.

Sonrasında 4000 m² yüzölçümlü Akaryakıt ve LPG istasyonu alanı 28164 ada 9 parsel, 36.059 m² yüzölçümlü Askeri alan T.S.K. Rehabilitasyon Merkezi ALANI da 28164 ada 10 parsel olarak tapuda tescil edilmiştir.



Harita 11: 2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği



Harita 12:2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİ ZORUNLU VE GEREKLİ KILAN BİLİMSEL NESNEL GEREKÇELER İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumlu Mahallesinde bulunan değişikliğe konu; 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parsellere ilişkin imar planları muhtelif tarihlerde onaylanmış olup, imar planları doğrultusunda 6 ve 10 numaralı parsellerde yapılaşma ve uygulama tamamlanmıştır.

Bölgenin lokasyonu ve fonksiyonu bir Askeri Alan niteliğinde oldukça uzak bir kullanımda kalması ile Sağlık Bakanlığına tahsis edilmiştir. Doğusunda ODTÜ, kuzeyinde Şehir Hastanesi, güneyinde Bilkent yerleşkesi olması nedeniyle bir merkez konumunda, ayrıca batıda Hacettepe Üniversitesi ve Çayyolu semtinin de bir geçiş güzergahı üzerinde olmasından dolayı önemli bir kavşak noktasında bulunmaktadır. Bölge tarihsel gelişimi ile önemli bir sağlık alanı olması ile dikkat çekmektedir ve bu niteliğin bu bölge özelinde işlevsellik kazanması nedeniyle 6 ve 10 numaralı parsellerin Sağlık alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Maliye Hazinesinde İller Bankasına devri sonrasında **Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumlu Mahallesi 28164 ada 9 parseldeki arsanın kazıklarının çakılması sırasında Sağlık Bakanlığınca kullanılan lojmanların olduğu yere denk gelen kısımlarda, yine Sağlık Bakanlığınca kullanılan yol duvarlar ve altyapı tespit edilmiştir.**

Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığının 16.07.2021 Gün ve 75028 Sayılı Yazısında ; **“Başkanlığımız Teknik Personellerince Yerinde Yapılan İnceleme Ve Etüt Neticesinde ; deplase edilmesi istenilen idaremize ait mevcut q500 mm çapındaki atık su hattı ve q1000mm çapındaki yağmursuyu kolektör hatlarımızın dere yatağında olması sebebiyle**

ve topoğrafik zorunluktan dolayı başka uygun güzergah bulunamamasından kaynaklı deplase edilmesinin mümkün olmadığı hususları tespit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda söz konusu ada parsel içerisinde geçen idaremize ait mevcut atık su ve yağmursuyu hatlarımızın deplasesi mümkün görülmemektedir.” denilmiştir.

Bu Plan Değişiklikleri ve mevcut altyapı yatırımları (Fiber hat, kanalizasyon ve yağmursuyu hatları ile elektrik altyapıları ve duvar kaldırım imalatları) 9 Parsel Sayılı Taşınmazın mevcut planda Tasarruf Edilebilmesini Engellemektedir.

Ortaya çıkan bu olumsuzlukların üstyapı ve altyapıya zarar verilmeksizin giderilmesine yönelik çözüm üretilmesi, tasarruf edilebilmesi ve arsanın kentsel arazi niteliği kazanarak kullanılabilmesi amaçlarıyla bu değişiklik hazırlanmıştır. Özellikle ASKİ yatırımlarının deplase edilmesinin mümkün olmaması ve yukarıda kısaca özetlenmiş olan planlama süreci neticesinde öngörülen yeni yol ve kavşak bağlantılarının parsellerin fiziki sınırlarına müdahale etmesi Akaryakıt ve LPG istasyonunun güneybatı istikametinde kaydırılmasını zorunlu kılmaktadır.

Mevcut altyapı, üstyapı, orman sınırları ile yeni plan kararları neticesinde getirilen yeni yol ve kavşak düzenlemeleri bu plan değişikliğinin gerekçelerini oluşturmaktadır.

Bu kapsamda; 9 parsel numaralı taşınmazdaki fiber hat, yağmursuyu ve kanalizasyon hatları ile elektrik altyapıları, 6 ve 10 numaralı parsellerde orman sınırlarına göre inşa edilmiş olan fiili duvar ile orman kadastro sınırları ile yeni bir düzenleme yapılmıştır.

Büyükşehir belediye başkanlığınca Şehir Hastanesi bağlantı yolları kapsamında daha önce alınmış olan bu görüş ile izinlendirilen yol sınırları ve orman kadastro sınırları esas alınıp dikkate alınarak yol sınırları ile servis imkanları yeniden belirlenmiştir.

Plan değişikliği ile taşınmazların kullanım kararları ve imar hakları muhafaza edilmiş, sorunun çözümüne yönelik olarak parsellerin fiziki formları yeniden tasarlanarak **hiçbir surette orman sınırlarına müdahale** edilmeden bütün bu düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Bu kapsamda;

Meri planında ASKERİ ALAN (TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı) kullanımında olan 28164 ada 6 parselin çakışma ve binme sebebiyle yaklaşık 4.141 m² 'lik kısmı orman sınırları içerisinde kalmaktadır.

Taşınmazın yüzölçümündeki 4.141 m² eksilme plan tadilatından kaynaklı olmayıp özel kanunla koruma altında olan orman sınırlarının dikkate alınması zorunluluğu nedeniyle oluşmaktadır. Ancak; 6 parsel sayılı taşınmazın orman nitelikli olan, fiilen ve plan kararlarında yol olarak düzenlenmiş 4.141 m²'lik kısmı tescil harici olan alanlardan dengelenmek sureti ile taşınmazın 95.517 m² olan yüzölçümü karşılanmış, taşınmazın alan büyüklüğünde herhangi bir küçülme olmaksızın orman ile olan sınır ve

binme sorunu çözümlenerek düzenlenmiş, bu kapsamda; yine meri planında ASKERİ ALAN (TSK Rehabilitasyon Merkezi) kullanımındaki 36.059m² yüzölçümlü 28164 ada 10 parsel sayılı taşınmaz ile birleştirilerek parsellerin fiziki sınırları yeniden kurgulanmıştır. Her iki parselin (6 ve 10 parsellerin) Yüzölçümleri (95.517+36.059 =131.576) m² aynen korunmuştur

“Akaryakıt ve LPG istasyonu” yapılmak üzere planlanan ancak kullanım amacına uygun bir biçimde yapılaşması mümkün olmayan 4.000 m² yüzölçümlü 9 parsel sayılı taşınmazın yüzölçümü değiştirilmeksizin 1739 m²'si akaryakıt + LPG servis istasyonu alanı, 2261 m²'si de ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

9 nolu parselin güneydoğu yönünde kaydırılması nedeniyle orman mülkiyetinden dolayı yol kısmen bu noktada genişlemektedir ancak Meri plandaki akaryakıt alanının parsel derinliğinin, arkasındaki sağlık alanı duvarının oluşturulmuş olması ve bu akaryakıt alanı parsel derinliğinin değiştirilememesi nedeniyle parsel derinliği; **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. maddesinde; akaryakıt istasyonlarında parsel genişliğinin ve parsel derinliğinin 40 metreden az olamayacağı** hükmünün gerekçesi ile 40 metrelik parsel derinliğinin oluşabildiği kısımda akaryakıt istasyonu, parsel derinliğinin **orman mülkiyetinden dolayı kısmen daraldığı kısımda ticaret alanı fonksiyonları getirilmiştir. Yasal zorunluluktan kaynaklı olan bu durum neticesinde iki ayrı fonksiyona ayrılması gereken parsel bölgenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ve geçiş yolu güzergahında olmasından dolayı ticaret alanı olarak öngörülmüştür.**

Değişiklik kapsamında yapılan etki değerlendirmesi neticesinde ise gerek alan kullanım kararları gerekse imar durumlarının muhafaza edilerek mevcut yürürlükteki plan kararlarından farklı bir uygulama öngörülmemiş olması nedenleriyle bölge ulaşım ve teknik altyapısını olumsuz anlamda etkileyecek bir husus bulunmamaktadır. Aksine akaryakıt istasyonu yüzölçümünün azalması ile üzerine kurulacak tesisin kapsamı daralmakta ve pompa sayısında buna bağlı olarak azalmaktadır. Geçiş yolu güzergahı olan cephe aldığı yolun taşıt yoğunluğu da buna bağlı olarak azalacak olup bölgenin bu değişiklikten olumlu etkileneyeceği açıktır.

5. PLANLAMA KARARLARI

28164 ada 6 parselin çakışma ve binme sebebiyle orman sınırları içerisinde kalan yaklaşık 4300 m²'lik kısmı haricinde 91270 m²'lik kısmı ASKERİ ALAN “TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı” kullanım kararı ile imar durumu değiştirilerek Sağlık Tesisleri Alanı (TSK Rehabilitasyon Merkezi) olarak düzenlenmiştir.

4.000 m² yüzölçümlü 28164 ada 9 parsel sayılı taşınmazın güneydoğusundaki sağlık tesisi alanına kaydırılarak yüzölçümü toplamı değiştirilmeksizin yaklaşık 1739 m²'si akaryakıt + LPG servis istasyonu alanı, 2261 m² ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

Akaryakıt ve LPG (A+LPG) servis istasyonunda; kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları da yer alabilecektir. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile araç şarj yeri yapılabilir.

Orman nitelikli tp.5594 parsel sayılı taşınmaz ise bu imar planı değişikliğinde altyapı tesisleri kapsamında daha önce izin verildiği şekilde yol ve kaldırım olarak düzenlenmiştir. Tp 5594 sayılı ORMAN nitelikli taşınmazın yüzölçümü 958.536 m² olup, 2021 teklif planlama alanına giren kısımda yüzölçümü aynen muhafaza edilmiştir. **Mülkiyete konu olan taşınmazların orman sınırları ile bir ilişkisi kalmamıştır.**

Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı Tablosu Aşağıda Sunulmuştur.

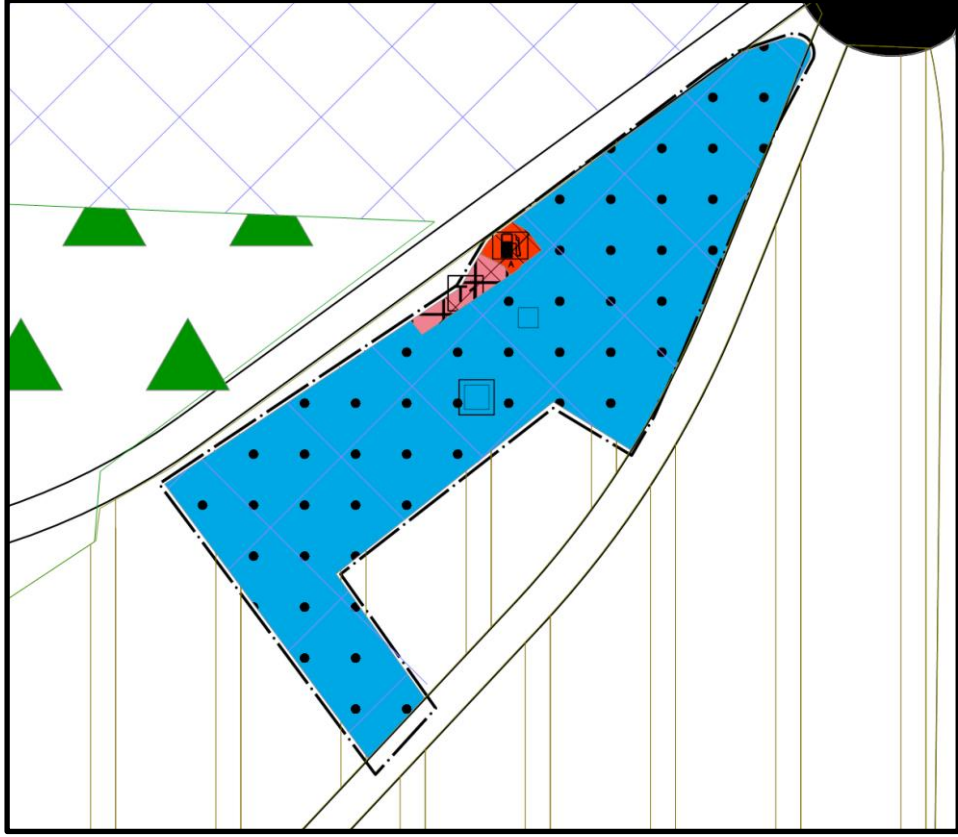
Tablo 2 :Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI TABLOSU		
	MERİ İMAR PLANI	PLAN TEKLİFİ
ASKERİ ALAN(TSK REHABİLİTASYON MERKEZİ)	36,059	-
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI (TSK REHABİLİTASYON MERKEZİ)	95,517	131,576
AKARYAKIT+LPG	4,000	1,739
TİCARET ALANI	-	2,261
YOL	4,141	4,141
TOPLAM	139,717	139,717

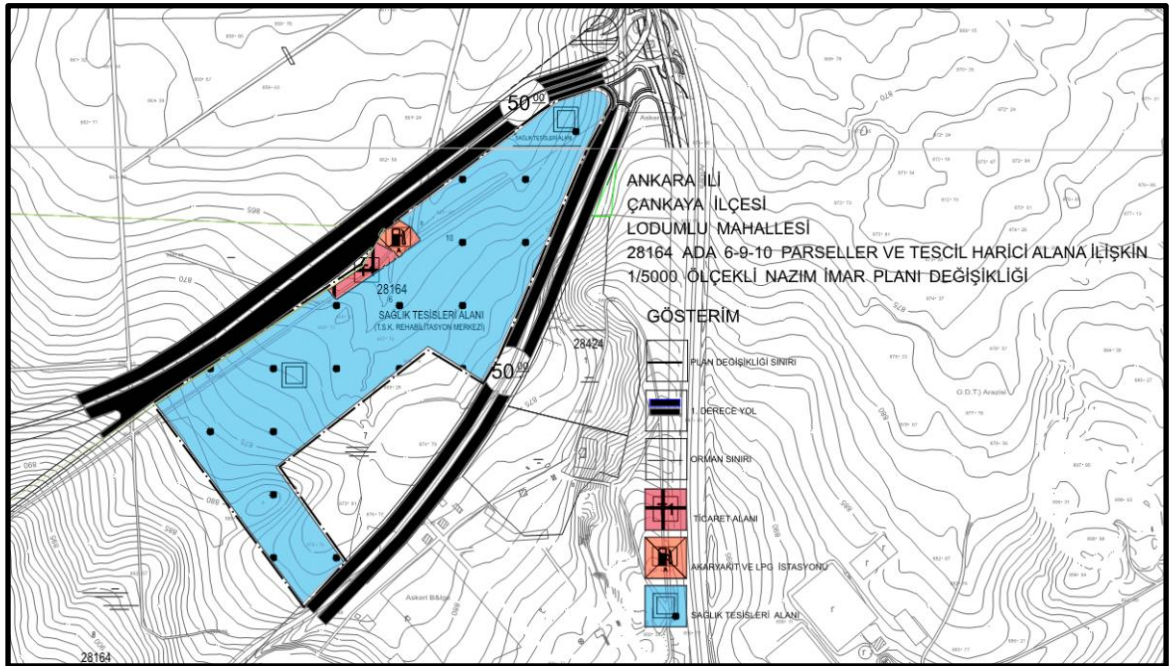
NOT: 6 ve 10 parsellerin Yüzölçümleri toplamı (95.517+36.059) 131.576 m²'dir.

TP 5594 sayılı ORMAN nitelikli taşınmazın yüzölçümü 958.536 m² olup 2021 teklif planında yüzölçümü aynen muhafaza edilmiştir.

Teklif plan ile mülkiyete konu olan taşınmazların orman sınırları ile bir ilişkisi kalmamıştır.



Harita 13: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği



Harita 14: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1-PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU MAHALLESİNE AİT 28164 ADA 6-9-10 PARSELLERİNİ KAPSAMAKTADIR.

2-AKARYAKIT VE LPG (A+LPG) SERVİS İSTASYONUNDA YER ALTI TANKLARI İLE POMPA VE KANOPİLER PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE BELİRLENEN EMNİYET MESAFELERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA DA YAPILABİLİR.

3-GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

4-TS 11939 VE TS 12820 NOLU STANDARTLAR İLE DEPREM YANGIN VE OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

5-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

6-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

	ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	R. Gülseren ÇAKIROĞLU	
	Önder ULUSOY	
	Yasemin MERİÇ	

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe)
Mahallesi 28164 ada 6, 9 ve 10 parsellere ilişkin 1/5000
ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

1. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1-PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU MAHALLESİNE AİT 28164 ADA 6-9-10 PARSELLERİNİ KAPSAMAKTADIR.

2-AKARYAKIT VE LPG (A+LPG) SERVİS İSTASYONUNDA YER ALTI TANKLARI İLE POMPA VE KANOPİLER PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE BELİRLENEN EMNİYET MESAFELERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA DA YAPILABİLİR.

3-GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

4-TS 11939 VE TS 12820 NOLU STANDARTLAR İLE DEPREM YANGIN VE OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

5-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

6-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMLU MAHALLESİ
28164 ADA 6-9-10 PARSELLER VE
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2021

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	1
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. NÜFUS.....	3
1.3. Ekonomi	4
1.4. Tarım.....	5
1.5. Turizm	5
1.6. ULAŞIM.....	6
1.7. ZEMİN VE ALTYAPI	8
1.8. İklim.....	9
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	10
3. PLANLAMA KRONOLOJİSİ	11
3.1. 1990 lı Yıllar Planlama Süreci :	11
3.2. 2013 Yılı Planlama Süreci:	12
3.3. 2016 Yılı Planlama Süreci:	13
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİ ZORUNLU VE GEREKLİ KILAN BİLİMSEL NESNEL GEREKÇELER İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI	15
5. KURUM GÖRÜŞÜ	18
6. PLANLAMA KARARLARI.....	19
7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI.....	24

Haritalar

Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri.....	1
Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki İlçedeki Yeri.....	2
Harita 3: Planlama Alanı Çankaya İlçesi	3
Harita 4: İlin Ulaşım Bağlantısı	7
Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası	8
Harita 6: Planlama Alanı Deprem Haritası.....	9
Harita 7:Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü	10
Harita 8:90'lı yılı Planı	11

Harita 9: Planlama Alanı.....	12
Harita 10: 2013 Yılında Hazırlanmış Plan Değişikliği	12
Harita 11: 2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği	13
Harita 12:2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği	14
Harita 13:2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği Notları.....	14
Harita 14: Yağmur Suyu Hattı	18
Harita 15: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği	22
Harita 16:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	22
Harita 17:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	23

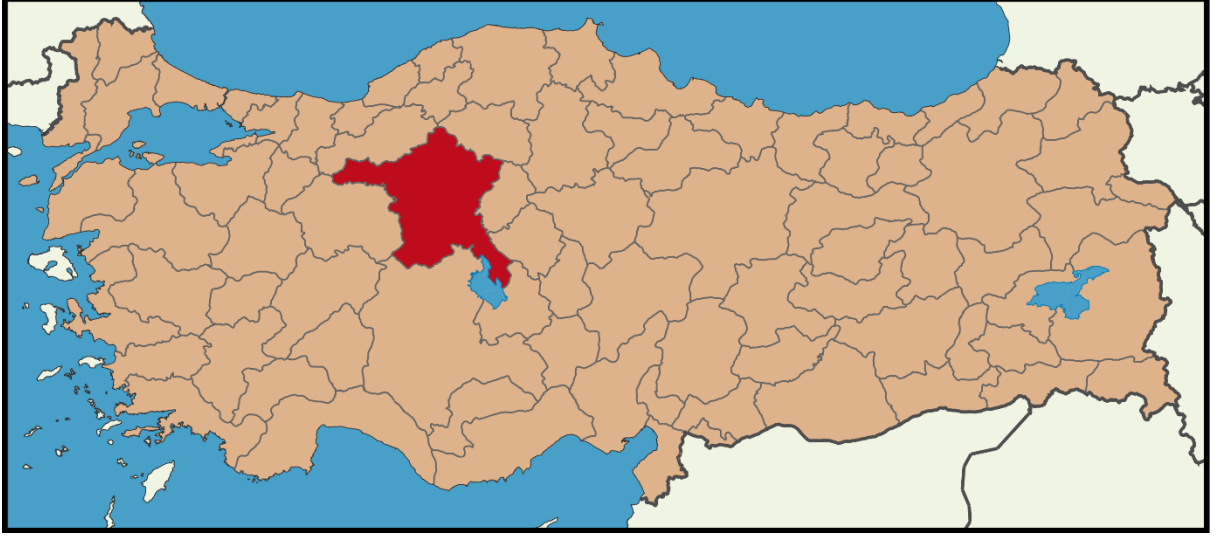
Tablolar

Tablo 1: İlçenin Nüfus Değişimi.....	4
Tablo 2: Meri Plan ve Teklif Planın İnşaat Alanı Karşılaştırma Tablosu	20
Tablo 3 :Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı	21

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri

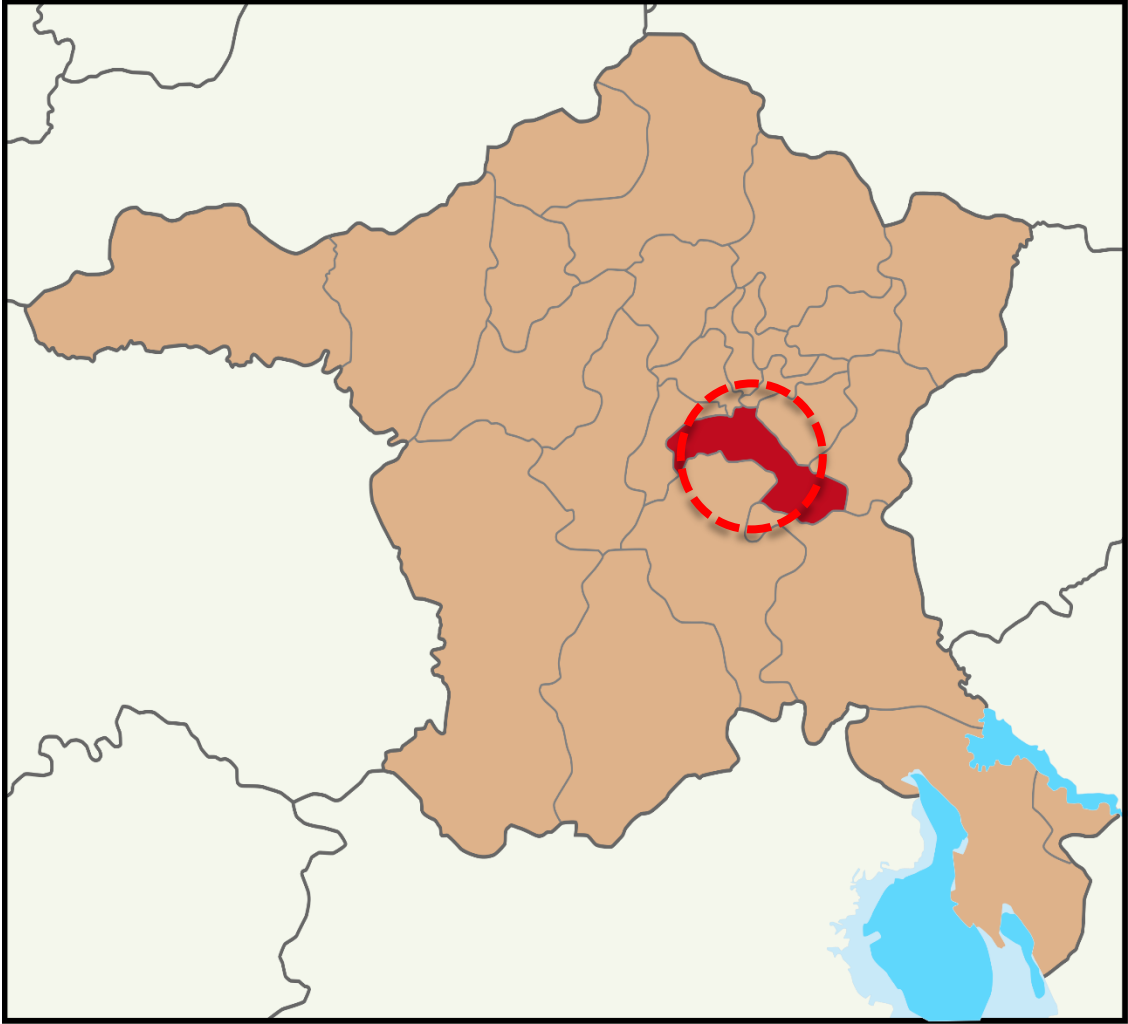
Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus

yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki İlçedeki Yeri

Ankara ilinin 25 ilçesi vardır. Ankara Büyükşehir Belediyesini oluşturan bu ilçeler: Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle' dir.



Harita 3: Planlama Alanı Çankaya İlçesi

1.2. NÜFUS

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0)

yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür)

Tablo 1: İlçenin Nüfus Değişimi

İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alan(km2)	Yoğunluk
Akyurt	36.123	37.456	1.333	3,69	26	369	102
Altındağ	389.51	396.165	6.655	1,71	26	123	3.221
Ayaş	13.9	13.686	-214	-1,54	33	1.041	13
Bala	30.28	25.78	-4.5	-14,86	55	1.851	14
Beypazarı	48.371	48.732	361	0,75	78	1.697	29
Çamlıdere	9.825	8.883	-942	-9,59	48	782	11
Çankaya	944.609	925.828	-18.781	-1,99	124	483	1.917
Çubuk	90.764	91.142	378	0,42	84	1.198	76
Elmadağ	45.557	45.122	-435	-0,95	30	647	70
Etimesgut	587.052	595.305	8.253	1,41	36	273	2.181
Evren	3.097	3.045	-52	-1,68	13	222	14
Gölbaşı	138.944	140.649	1.705	1,23	54	1.364	103
Güdül	8.892	8.438	-454	-5,11	31	540	16
Haymana	30.93	28.922	-2.008	-6,49	78	2.164	13
Kahramankazan	54.806	56.736	1.93	3,52	48	547	104
Kalecik	13.234	12.941	-293	-2,21	57	1.11	12
Keçiören	939.161	938.568	-593	-0,06	51	159	5.903
Kızılcahamam	28.35	27.507	-843	-2,97	109	1.623	17
Mamak	665.978	669.465	3.487	0,52	64	321	2.086
Nallıhan	27.579	27.434	-145	-0,53	84	2.079	13
Polatlı	125.075	126.623	1.548	1,24	95	3.618	35
Pursaklar	150.488	157.082	6.594	4,38	21	169	929
Sincan	535.637	549.108	13.471	2,51	59	880	624
Şereflikoçhisar	33.821	33.31	-511	-1,51	64	2.155	15
Yenimahalle	687.093	695.395	8.302	1,21	57	219	3.175
ANKARA	5.639.076	5.663.322	24.246	0,43	1425	25632	221

1.3. Ekonomi

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005

yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

1.4. Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

1.5. Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri

(Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

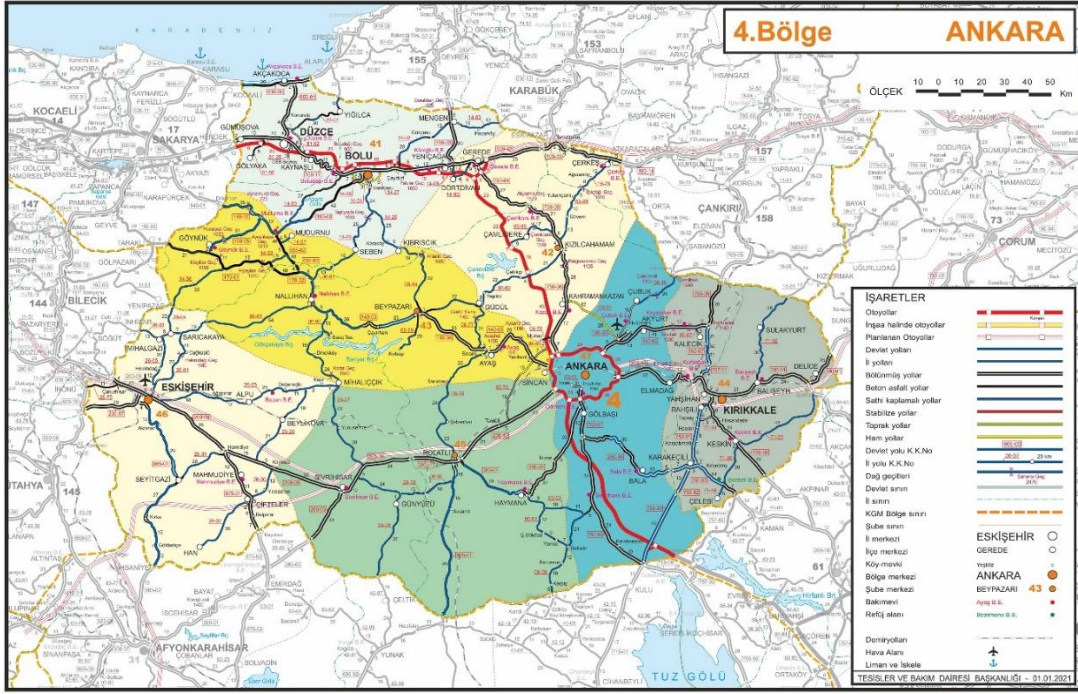
Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

1.6. ULAŞIM

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

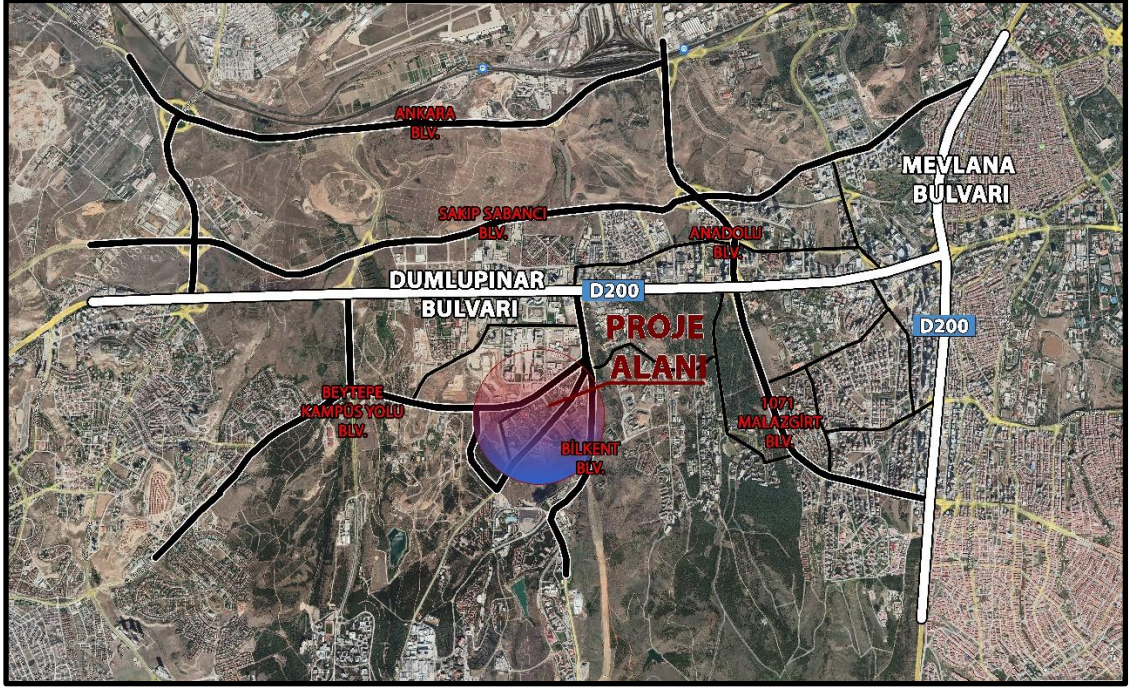


Harita 4: İlin Ulaşım Bağlantısı

Planlama Alanı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır.

Proje alanı güneyde Dumlupınar Bulvarı, doğusunda Mevlana Bulvarı bulunmaktadır. Proje alanı kavşak noktasına yakın konumda bulunmaktadır ve yakın çevresinin konum ve erişilebilirlik açısından büyük avantaj olmuştur.

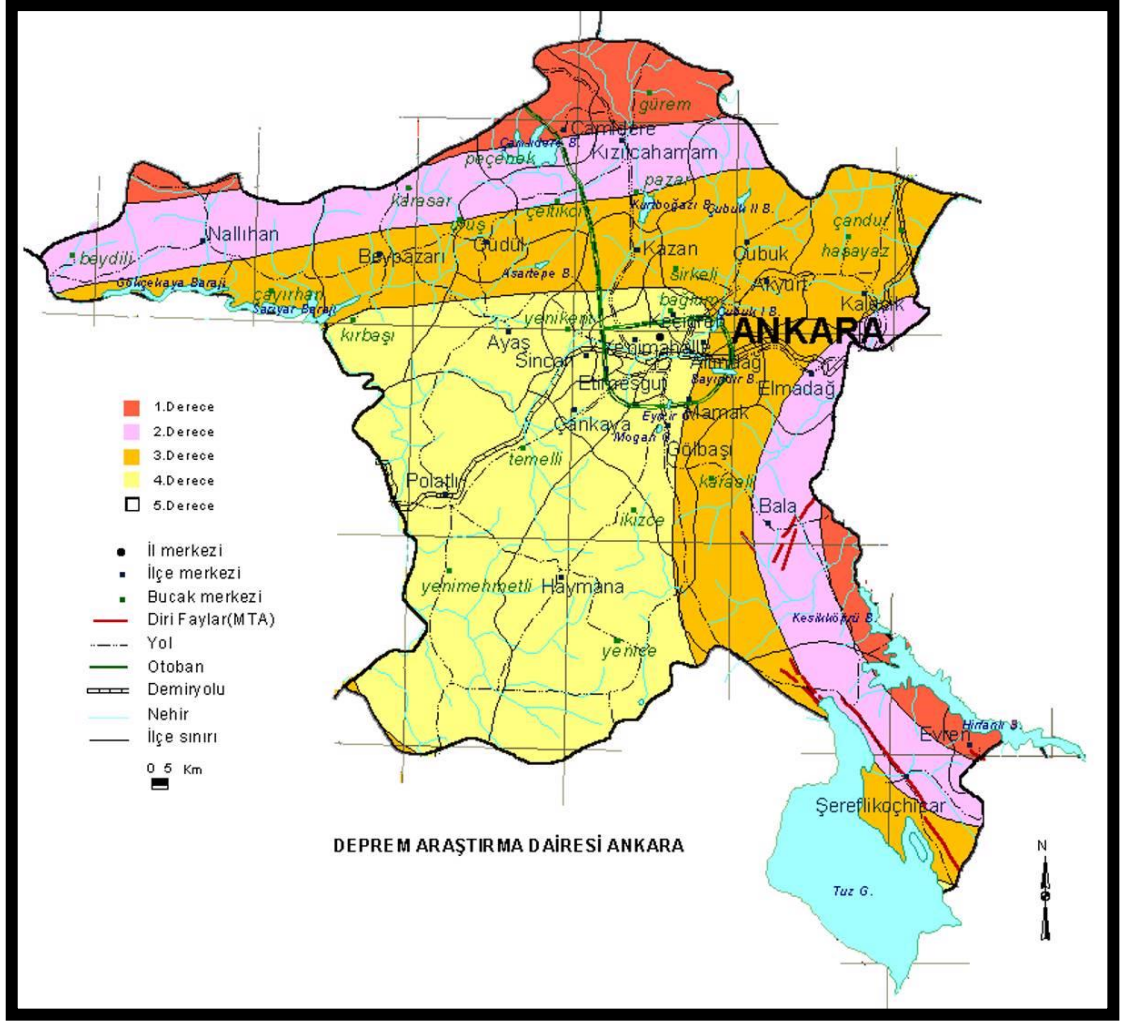
Ankara kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir yoluna) 1200 m mesafede bulunan planlama alanı, kuzey ve kuzeybatısında 50 metrelik imar yoluna cephelenmektedir.



Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası

1.7. ZEMİN VE ALTYAPI

Planlama alanı, Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 4. Deprem Bölgesinde yer almakta olup söz konusu harita üzerinde, alan civarında diri fay hatları bulunmamaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı Deprem Haritası

1.8. İklim

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli İ29-B-11-A-1-B ve İ29-B-11-A-2-A ve İ29-B-06-D-3-D numaralı imar paftalarında bulunmaktadır.

Toplam Planlama alanı sırasıyla $95.517 \text{ m}^2 + 4.000 \text{ m}^2 + 36.059 \text{ m}^2$ ve 4.141 m^2 tescil harici olmak üzere $139,717 \text{ m}^2$ olup, değişikliğe konu alan, Ankara kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir yoluna) 1200 m mesafede bulunan planlama alanı, kuzey ve kuzeybatısında 50 metrelik imar yoluna cephelenmektedir.

Değişikliğe konu taşınmazlar; meri imar planlarında “TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı”, “Akaryakıt + LPG Alanı” ve “Askeri Alan TSK Rehabilitasyon Merkezi” olarak planlanmış olup, bunun dışında yakın çevresinde orman alanı, sağlık kampüsü ve tesisleri alanı, ODTÜ, Bilkent Yerleşim Alanı kullanımları bulunmaktadır.



Harita 7:Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

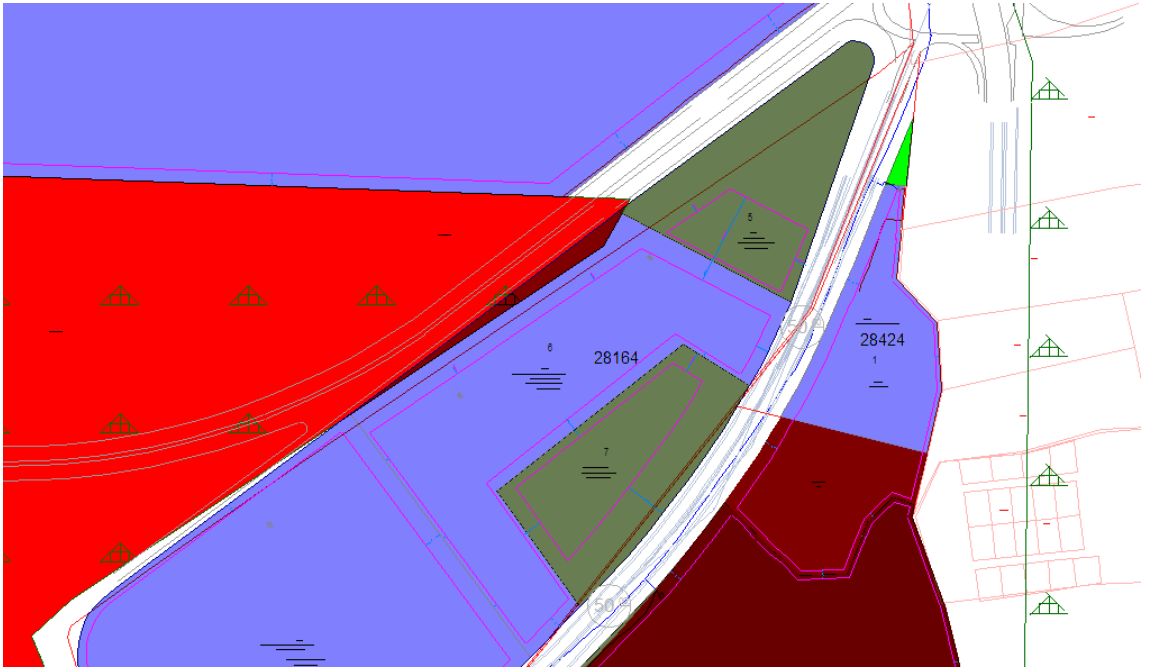
3. PLANLAMA KRONOLOJİSİ

3.1. 1990 lı Yıllar Planlama Süreci :

Plan değişikliğine konu olan alanda ;

28164 ada 6 ve 5 parseller olarak tescil edilmiş olan taşınmazlar da yapılmış olan imar planları neticesinde 90lı yıllarda imar uygulamaları tamamlanmıştır.

Bu planlardaki Max. İnş. Alanı=10.000 m² imar durumu ile ASKERİ ALAN_“TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı” ve Max. İnş. Alanı=19.000 m² imar durumu ile ASKERİ ALAN-TSK Lojman alanı kullanım kararları doğrultusunda da alanlar, fonksiyonlandırılarak kullanılmışlardır.



Harita 8:90'lı yılı Planı

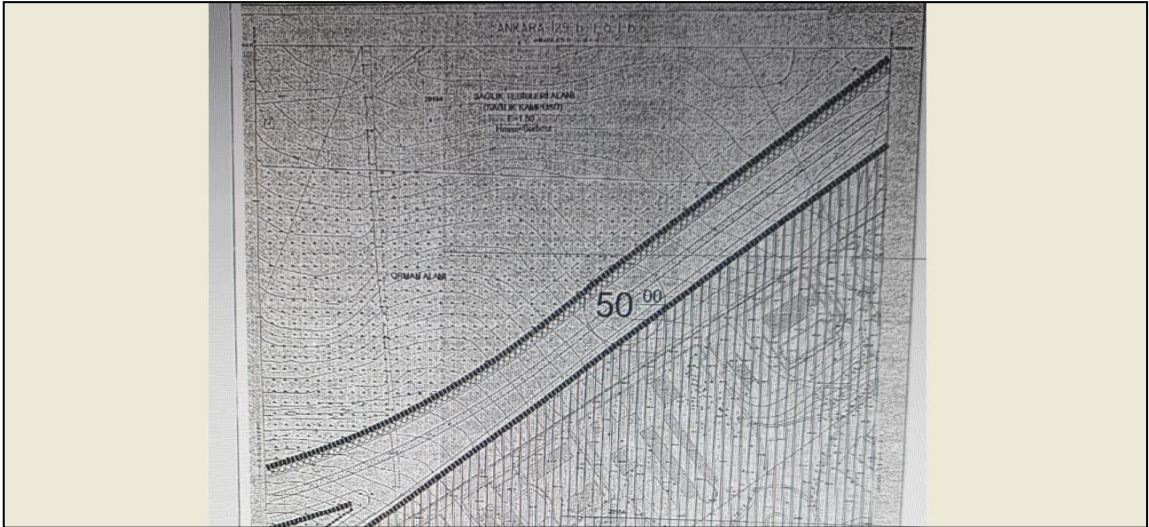


Harita 9: Planlama Alanı

Bu taşınmazlarda; uydu resimlerinden de anlaşılacağı üzere orman alanı varlığı gözetilerek yapılaşma gerçekleşmiş ve Tesis duvarları dahi orman nitelikli 958.536 m² yüzölçümlü tp.5594 parsel sayılı taşınmaz sınırları dikkate alınarak yapımı gerçekleştirilmiştir.

3.2. 2013 Yılı Planlama Süreci:

2013 yılında, plan değişikliğine konu 28164 ada 6,9 ve 10 parsel sayılı taşınmazları kapsamasa da kuzeyden cephe aldıkları orman nitelikli alanda öngörülen 50 metre genişliğindeki yolu gösteren 2013 yılı plan değişikliğine bu raporda belirtilmiştir. Söz konusu yol hem bölgenin hem de plan değişikliğine konu alanların önemli bir güzergahı konumundadır.



Harita 10: 2013 Yılında Hazırlanmış Plan Değişikliği

Söz konusu plan değişikliği; Ankara ili Çankaya İlçesi Beytepe (Lodumlu) Mahallesi 29104 ada 6,7 ve 8 parseller ile 29185 ada 1 parsel ve ayrıca Sağlık Bakanlığına tahsisli 393.161,92 m² yüzölçümlü Orman alanını kapsamaktadır.

Bu alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatları Sağlık Bakanlığınca hazırlanılarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulmuş ve 21/01/2013 tarih ve 1114 sayılı Makam Olur'u ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca re'sen onaylanmıştır.

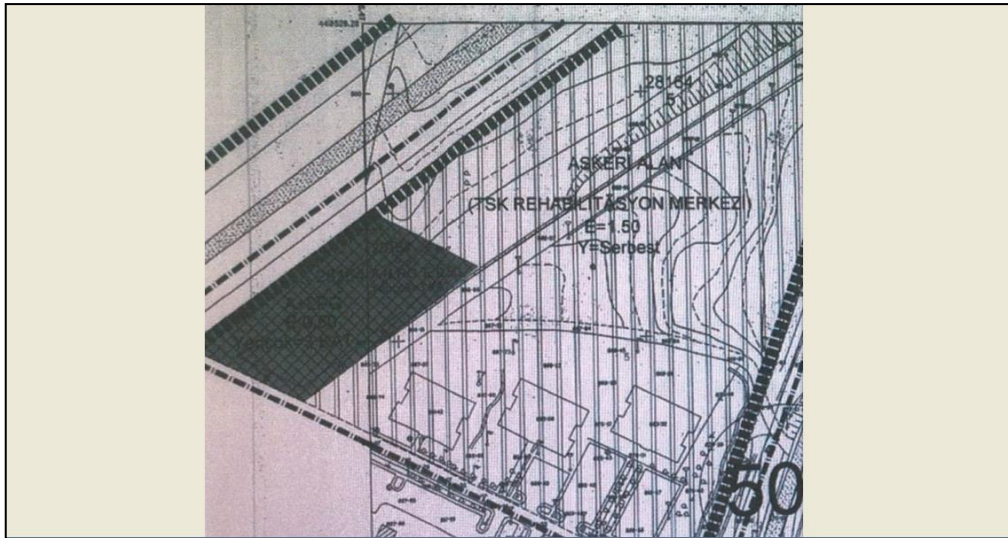
Bu imar planı değişikliğinde de Orman alanında kalan 50 metrelik imar yolu sınırları belirtilmiştir.

3.3. 2016 Yılı Planlama Süreci:

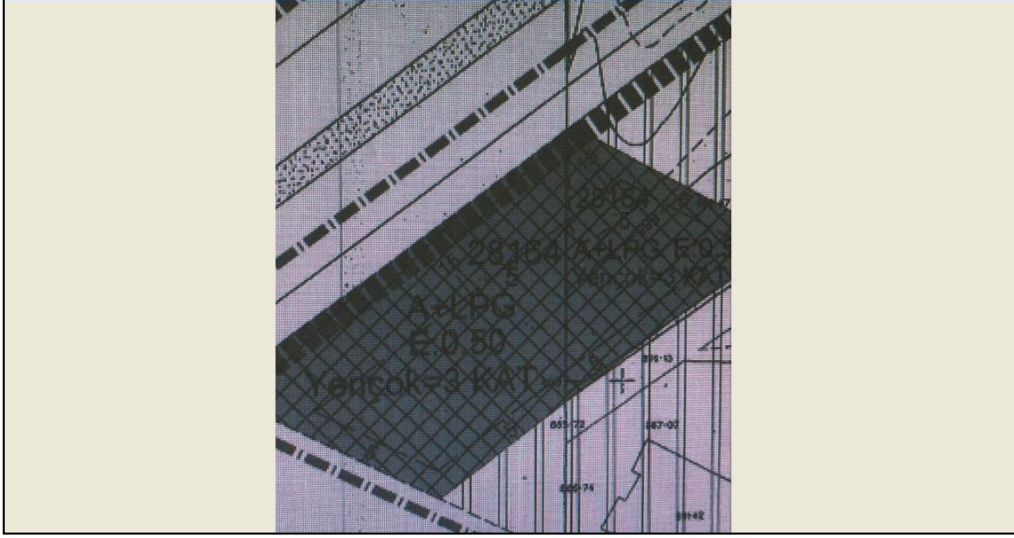
2016 yılında yapılan Ankara İli Çankaya İlçesi 28164 ada 5 parsel ile ilişkin imar planı değişikliği ile; tamamı Askeri alan T.S.K. Lojman alanı kullanımında olan 40.059 m² yüzölçümlü 5 parsel sayılı taşınmazın;

4000 m²'lik kısmı E=0.50 Yençok=3 kat imar durumu ile Akaryakıt ve LPG istasyonu alanı, 36.059 m²'lik kısmı da E=1.50 Y=Serbest imar durumu ile Askeri alan T.S.K. Rehabilitasyon Merkezi Alanı olarak düzenlenmiştir.

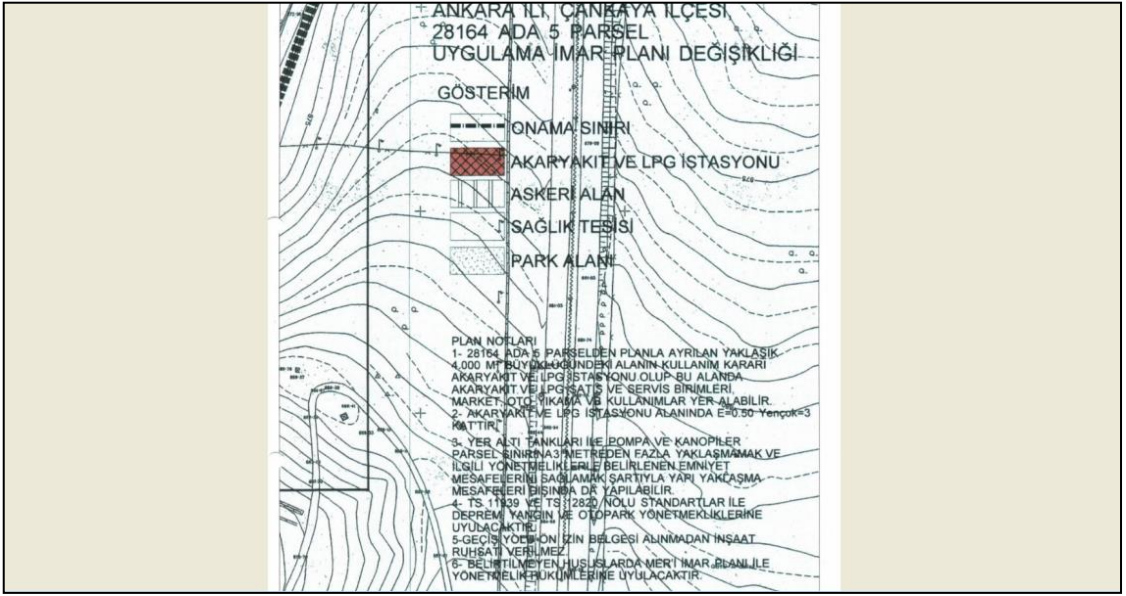
Sonrasında 4000 m² yüzölçümlü Akaryakıt ve LPG istasyonu alanı 28164 ada 9 parsel numarası, 36.059 m² yüzölçümlü Askeri alan T.S.K. Rehabilitasyon Merkezi Alanı da 28164 ada 10 parsel numarası olarak tapuda tescil edilmiştir.



Harita 11: 2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği



Harita 12:2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği



Harita 13:2016 Yılında Hazırlanmış 28164/5 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği Notları

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİ ZORUNLU VE GEREKLİ KILAN BİLİMSEL NESNEL GEREKÇELER İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumlu Mahallesinde bulunan değişikliğe konu; 28164 ada 6, 9 ve 10 numaralı parsellere ilişkin imar planları muhtelif tarihlerde onaylanmış olup, imar planları doğrultusunda 6 ve 10 numaralı parsellerde yapılaşma ve uygulama tamamlanmıştır.

Bölgenin lokasyonu ve fonksiyonu bir Askeri Alan niteliğinde oldukça uzak bir kullanımdadır. Doğusunda ODTÜ, kuzeyinde Şehir Hastanesi, güneyinde Bilkent yerleşkesi olması nedeniyle bir merkez konumunda, ayrıca batıda Hacettepe Üniversitesi ve Çayyolu semtinin de bir geçiş güzergahı üzerinde olmasından dolayı önemli bir kavşak noktasında bulunmaktadır. Bölge tarihsel gelişimi ile önemli bir sağlık alanı olması ile dikkat çekmektedir ve bu niteliğin bu bölge özelinde işlevsellik kazanması nedeniyle 6 ve 10 numaralı parsellerin Sağlık alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Maliye Hazinesinde İller Bankasına devri sonrasında Ankara **İli Çankaya İlçesi Lodumlu Mahallesi 28164 ada 9 parseldeki arsanın kazıklarının çakılması sırasında Sağlık Bakanlığınca kullanılan lojmanların olduğu yere denk gelen kısımlarda, yine Sağlık Bakanlığınca kullanılan yol, duvarlar ve altyapı tespit edilmiştir.**

Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığının 16.07.2021 Gün ve 75028 Sayılı Yazısında ; **“Başkanlığımız Teknik Personellerince Yerinde Yapılan İnceleme Ve Etüt Neticesinde ; deplase edilmesi istenilen idaremize ait mevcut q500 mm çapındaki atık su hattı ve q1000mm çapındaki yağmursuyu kolektör hatlarımızın dere yatağında olması sebebiyle ve topoğrafik zorunluktan dolayı başka uygun güzergah bulunamamasından kaynaklı deplase edilmesinin mümkün olmadığı hususları tespit edilmiştir.**

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda söz konusu ada parsel içerisinden geçen idaremize ait mevcut atık su ve yağmursuyu hatlarımızın deplasesi mümkün görülmemektedir.” denilmiştir.

Bu Plan Değişiklikleri ve mevcut altyapı yatırımları (Fiber hat, kanalizasyon ve yağmursuyu hatları ile elektrik altyapıları ve duvar kaldırım imalatları) 9 Parsel Sayılı Taşınmazın mevcut planda Tasarruf Edilebilmesini Engellemektedir.

Ortaya çıkan bu olumsuzlukların üstyapı ve altyapıya zarar verilmeksizin giderilmesine yönelik çözüm üretilmesi, tasarruf edilebilmesi ve arsanın kentsel arazi niteliği kazanarak kullanılabilmesi amaçlarıyla bu değişiklik hazırlanmıştır. Özellikle ASKİ yatırımlarının deplase edilmesinin mümkün olmaması ve yukarıda kısaca özetlenmiş olan planlama süreci neticesinde öngörülen yeni yol ve kavşak bağlantılarının parsellerin fiziki sınırlarına müdahale etmesi Akaryakıt ve LPG istasyonunun güneybatı istikametinde kaydırılmasını zorunlu kılmaktadır.

Mevcut altyapı, üstyapı, orman sınırları ile yeni plan kararları neticesinde getirilen yeni yol ve kavşak düzenlemeleri bu plan değişikliğinin gerekçelerini oluşturmaktadır.

Bu kapsamda; 9 parsel numaralı taşınmazdaki fiber hat, yağmursuyu ve kanalizasyon hatları ile elektrik altyapıları, 6 ve 10 numaralı parsellerde orman sınırlarına göre inşa edilmiş olan fiili duvar ile orman kadastro sınırları ile yeni bir düzenleme yapılmıştır.

Büyükşehir belediye başkanlığınca Şehir Hastanesi bağlantı yolları kapsamında daha önce alınmış olan bu görüş ile izinlendirilen yol sınırları ve orman kadastro sınırları esas alınıp dikkate alınarak yol sınırları ile servis imkanları yeniden belirlenmiştir.

Plan değişikliği ile taşınmazların kullanım kararları ve imar hakları muhafaza edilmiş, sorunun çözümüne yönelik olarak parsellerin fiziki formları yeniden tasarlanarak **hiçbir surette orman sınırlarına müdahale** edilmeden bütün bu düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Bu kapsamda;

Meri planında ASKERİ ALAN (TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı) kullanımında olan 28164 ada 6 parselin çakışma ve binme sebebiyle yaklaşık 4.141 m² 'lik kısmı orman sınırları içerisinde kalmaktadır.

Taşınmazın yüzölçümündeki 4.141 m² eksilme plan tadilatından kaynaklı olmayıp özel kanunla koruma altında olan orman sınırlarının dikkate alınması zorunluluğu nedeniyle oluşmaktadır. Ancak; 6 parsel sayılı taşınmazın orman nitelikli olan, fiilen ve plan kararlarında yol olarak düzenlenmiş 4.141 m²'lik kısmı tescil harici olan alanlardan dengelenmek sureti ile taşınmazın 95.517 m² olan yüzölçümü karşılanmış, taşınmazın alan büyüklüğünde herhangi bir küçülme olmaksızın orman ile olan sınır ve binme sorunu çözümlenerek düzenlenmiş, bu kapsamda; yine meri planında ASKERİ ALAN (TSK Rehabilitasyon Merkezi) kullanımındaki 36.059 m² yüzölçümlü 28164 ada 10 parsel sayılı taşınmaz ile birleştirilerek parsellerin fiziki sınırları yeniden kurgulanmıştır. Her iki parselin (6 ve 10 parsellerin) Yüzölçümleri (95.517+36.059 =131.576) m² aynen korunmuştur

Bu taşınmazların arazi kullanım kararları fiili kullanımına uygun olarak Sağlık Tesisleri Alanı (TSK Rehabilitasyon Merkezi) olarak değiştirilerek Meri plandaki inşaat emsali değeri E=1.50 verilmek sureti ile yine meri plandaki yükseklik değeri (Y= Serbest) yasal düzenlemeler nedeniyle Yençok =32.50 metre olarak düzenlenmiştir. Alanın ifraz edilebilmesini mümkün kılabilmek için 20.000 m2 minimum parsel büyüklüğü ile olası ifraz halinde yapı yaklaşma mesafelerinin parsel sınırından minimum 5 metre olması öngörülmüştür.

“Akaryakıt ve Lpg istasyonu” yapılmak üzere planlanan ancak kullanım amacına uygun bir biçimde yapılması mümkün olmayan E=0.50 İnşaat emsali ve 4.000 m² yüzölçümlü 9 parsel sayılı taşınmazın yüzölçümü değiştirilmeksizin 1739 m²'si akaryakıt + LPG servis istasyonu alanı, 2261 m²

'si de ticaret alanı olarak düzenlenmiş ancak hiçbir surette toplamdaki emsale esas inşaat alanı (2000 m² değeri) ve emsali artırılmamıştır.

9 numaralı parselin güneydoğu yönünde kaydırılması nedeniyle orman mülkiyetinden dolayı yol kısmen bu noktada genişlemektedir ancak Meri plandaki akaryakıt alanının parsel derinliğinin, arkasındaki sağlık alanı duvarın dayanması ve bu akaryakıt alanı parsel derinliğinin değiştirilememesi nedeniyle parsel derinliği; ***Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. maddesinde; akaryakıt istasyonlarında parsel genişliğinin ve parsel derinliğinin 40 metreden az olamayacağı*** hükmünün gerekçesi ile 40 metrelik parsel derinliğinin oluşabildiği kısımda akaryakıt istasyonu, parsel derinliğinin **orman mülkiyetinden dolayı kısmen daraldığı kısımda ticaret alanı fonksiyonları getirilmiştir. Yasal zorunluluktan kaynaklı olan bu durum neticesinde iki ayrı fonksiyona ayrılması gereken parsel bölgenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ve geçiş yolu güzergahında olmasından dolayı ticaret alanı olarak öngörülmüştür.**

Öneri ile Akaryakıt + Lpg istasyonunun inşaat emsali E=0.15 Yençok=6.50 metre, Ticaret alanının inşaat emsali E=0.77 Yençok= 12.50 metre olarak düzenlenmiş olup değişiklikten önceki inşaat emsali ile öngörülen toplam inşaat alanı değişmemiş ve muhafaza edilmiştir.

Değişiklik kapsamında yapılan etki değerlendirmesi neticesinde ise gerek alan kullanım kararları gerekse imar durumlarının muhafaza edilerek mevcut yürürlükteki plan kararlarından farklı bir uygulama öngörülmemiş olması nedenleriyle bölge ulaşım ve teknik altyapısını olumsuz anlamda etkileyecek bir husus bulunmamaktadır. Aksine akaryakıt istasyonu yüzölçümünün azalması ile üzerine kurulacak tesisin kapsamı daralmakta ve pompa sayısında buna bağlı olarak azalmaktadır. Geçiş yolu güzergahı olan cephe aldığı yolun taşıt yoğunluğu da buna bağlı olarak azalacak olup bölgenin bu değişiklikten olumlu etkileneceği açıktır.

5. KURUM GÖRÜŞÜ

Sayı : E-13905301-045-130694
Konu : Çankaya İlçesi Beytepe (Üniversiteliler)
Mahallesi 28164 Ada 9 Parsel Kurum
Görüşü

24.11.2021

T.C.
İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE
(Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No:12 Çukurambar Çankaya/ANKARA)

İlgi : 09.11.2021 tarihli ve 4730030397-40280 sayılı yazınız.

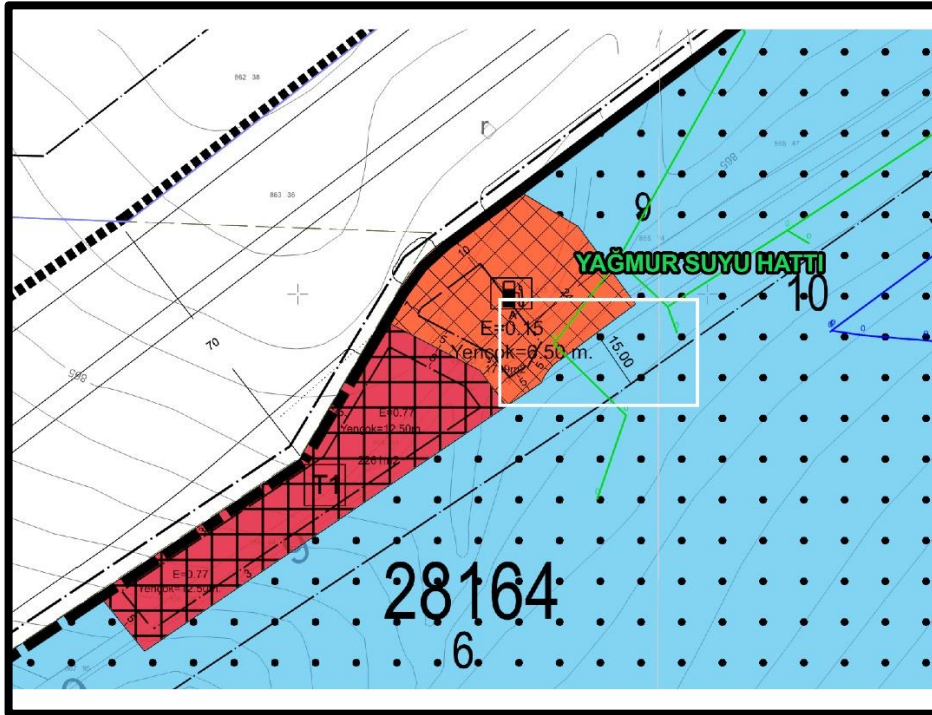
İlgi yazınızda, Çankaya ilçesi, Beytepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 28164 ada 9 parsel içerisindeki İdaremize ait atıksu ve yağmursuyu hatlarının deplase edilmemesinin mümkün olmaması nedeniyle, taşınmazın yüzölçümü toplamı ve inşaat hakları değiştirilmeksizin, 28164/9 parseldeki imar hakları Akaryakıt+LPG İstasyonu ve Ticaret Alanı olarak güney batısındaki Sağlık Bakanlığına ait arsaya kaydırılacağı belirtilmekte olup, konu ile ilgili kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda Genel Müdürlüğümüz teknik personelince yapılan incelemeler neticesinde, Akaryakıt+LPG alanı olarak kullanılması için projelendirilen alanda yazımız ekinde sunulan sayısalarda görüleceği üzere Kurumumuza ait Ø800mm çapında (Beton Boru) yağmursuyu hattımızın olduğu tespit edilmiştir. Yapılacak çalışma esnasında mevcut hattımızın Kuzey-Batı ve Güney-Doğu yönünde 1,5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması ve hattın üzerine yük gelmeyecek şekilde planlamanın yapılması şartıyla plan teklifi uygun bulunmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Dr.Baran BOZOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığının 24.11.2021 Gün ve 130694 Sayılı Yazısında; 28164 Ada 9 parselde bulunan Akaryakıt+LPG alanı olarak kullanılması için projelendirilen alanda Ø800mm çapında (Beton Boru) yağmursuyu hattının bulunduğu tespit edilmiştir. Hazırlanan plan değişikliğinde 1,5m yapı yaklaşım mesafesi bulunmaktadır.



Harita 14: Yağmur Suyu Hattı

6. PLANLAMA KARARLARI

28164 ada 6 parselin çakışma ve binme sebebiyle orman sınırları içerisinde kalan yaklaşık 4300 m² lik kısmı haricinde 91270 m²'lik kısmı ASKERİ ALAN "TSK Rehabilitasyon ve Bakım merkezi Sosyal Tesis Alanı" kullanım kararı ile Max. İnş. Alanı=10.000 m² olan imar durumu değiştirilerek E=1.50 Yençok=32.50 metre imar durumu ile Sağlık Tesisleri Alanı (TSK Rehabilitasyon Merkezi) olarak düzenlenmiştir.

ASKERİ ALAN (TSK Rehabilitasyon Merkezi) kullanımındaki 36.059 m² olan yüzölçümlü, 28164 ada 10 parsel sayılı taşınmazın kullanım kararı ve E=1.50 Y= Serbest olan imar durumu ile fiziki sınırları yeniden düzenlenmek suretiyle ile E=1.50 Yençok= 32.50 metre imar durumu ile Sağlık Tesisleri Alanı (TSK Rehabilitasyon Merkezi) olarak belirlenmiştir.

E=0.50 İnşaat emsalli ve 4.000 m² yüzölçümlü 28164 ada 9 parsel sayılı taşınmazın yüzölçümü toplamı değiştirilmeksizin yaklaşık 1739 m²'si akaryakıt + LPG servis istasyonu alanı , 2261 m² side ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

Öneri ile Akaryakıt + LPG Servis istasyonunun inşaat emsali E=0.15 Yençok= 6.50 metre, Ticaret alanının inşaat emsali E=0.77 Yençok= 12.50 metre olarak belirlenmiştir.

Akaryakıt ve LPG (A+LPG) servis istasyonunda; kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları da yer alabilir. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile araç şarj yeri yapılabilir.

Ticaret alanında: İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş ve konaklama tesisleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ile Sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Şeklinde plan notları düzenlenmiştir.

Orman nitelikli tp.5594 parsel sayılı taşınmaz ise bu imar planı değişikliğinde altyapı tesisleri kapsamında daha önce izin verildiği şekilde yol ve kaldırım olarak düzenlenmiştir. Tp 5594 sayılı ORMAN nitelikli taşınmazın yüzölçümü 958.536 m² olup, 2021 teklif planlama alanına giren kısmında yüzölçümü aynen muhafaza edilmiştir. **Mülkiyete konu olan taşınmazların orman sınırları ile bir ilişkisi kalmamıştır.**

Meri Plan İle Teklif Plan İnaaat Alanı Karşılaştırma Tablosu Aşağıda Sunulmuştur.

Tablo 2: Meri Plan ve Teklif Planın İnaaat Alanı Karşılaştırma Tablosu

	FONKSİYON	TAPU ALANI	EMSAL	İNŞAAT ALANI
<i>MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</i>	AKARYAKIT+LPG ALANI	4,000.00	0.50	2,000.00
	TOPLAM	4,000.00		2,000.00
<i>TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</i>	AKARYAKIT+LPG ALANI	1,739.00	0.15	260.85
	TİCARET ALANI	2,261.00	0.77	1,740.97
	TOPLAM	4,000.00		2,001.82

Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı Tablosu Aşağıda Sunulmuştur.

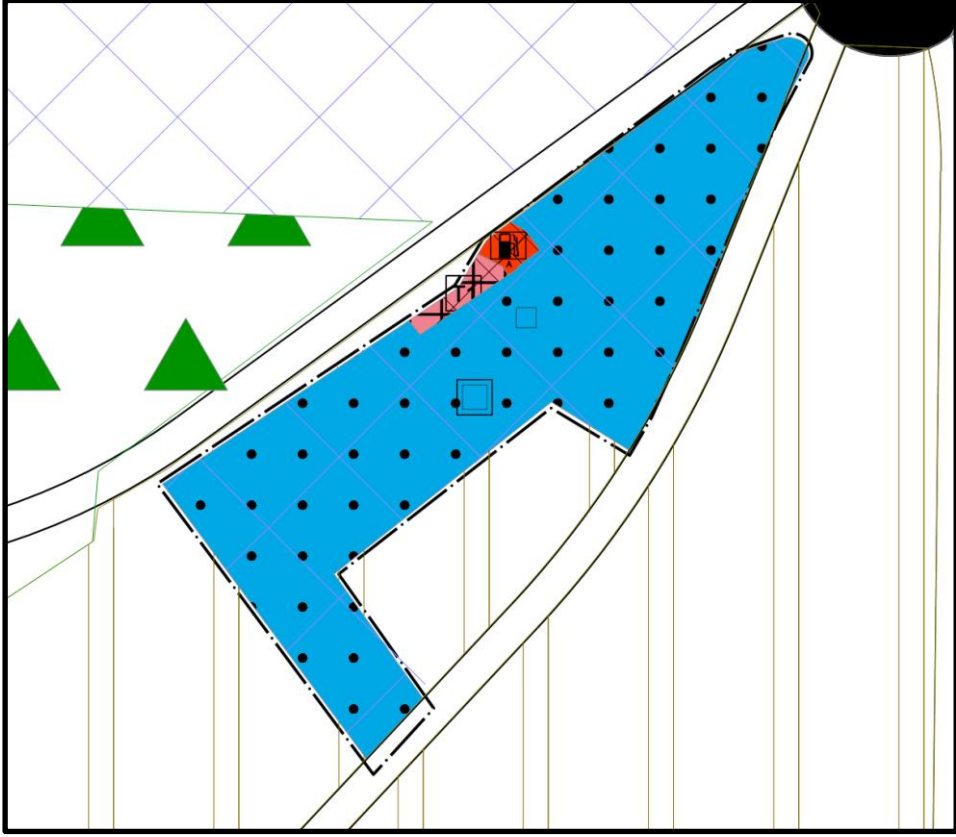
Tablo 3 :Meri Plan İle Teklif Plan Alan Dağılımı

YILLAR İTİBARI İLE	2013 YILI	2016 YILI	2021 YILI
ARAZİ KULLANIMI	MERİ PLAN (M2)	DEĞİŞKİLİK PLANI (M2) 28164/5 PARSEL PLAN EĞİŞİKLİĞİ	TEKLİF PLAN (M2)
ASKERİ ALAN (T.S.K. REHABİLİTASYON VE BAKIM MERKEZİ ,SOSYAL TESİS ALANI) (TAPU ALANI 95.517 M2)	91,376	91,376	-
ASKERİ ALAN (T.S.K. REHABİLİTASYON MERKEZİ) (TAPU ALANI 36.059 M2)	40,059	36,059	-
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI (T.S.K. REHABİLİTASYON MERKEZİ) (Tapu Alanı= 131.576)	-	-	131,576 (95.517+36.059)
AKARYAKIT+LPG ALANI (Tapu Alanı: 4000m2)	-	4,000	1,739
TİCARET ALANI	-	-	2,261
ORMAN	4,141	4,141	-
TESCİL HARİCİ ALAN YOL (PLANDA VE FİİLİYATTA YOL)	4,141	4,141	4,141
TOPLAM	139.717	139.717	139.717

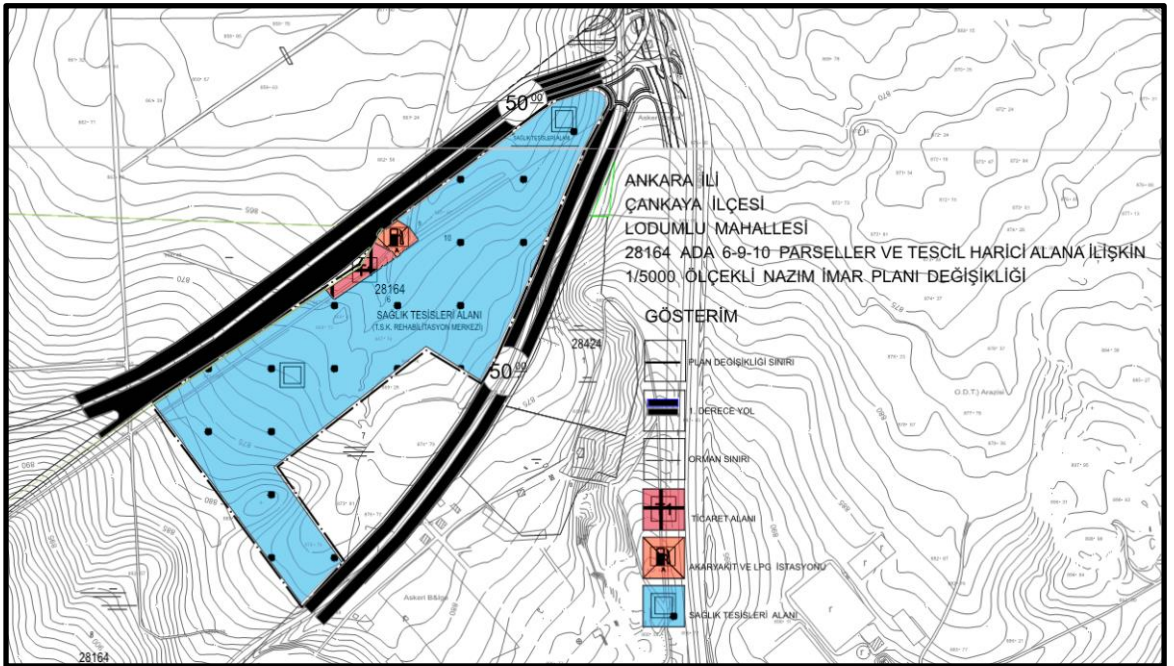
NOT: 6 ve 10 parsellerin Yüzölçümleri toplamı (95.517+36.059) 131.576 m²'dir.

TP 5594 sayılı ORMAN nitelikli taşınmazın yüzölçümü 958.536 m² olup 2021 teklif planında yüzölçümü aynen muhafaza edilmiştir.

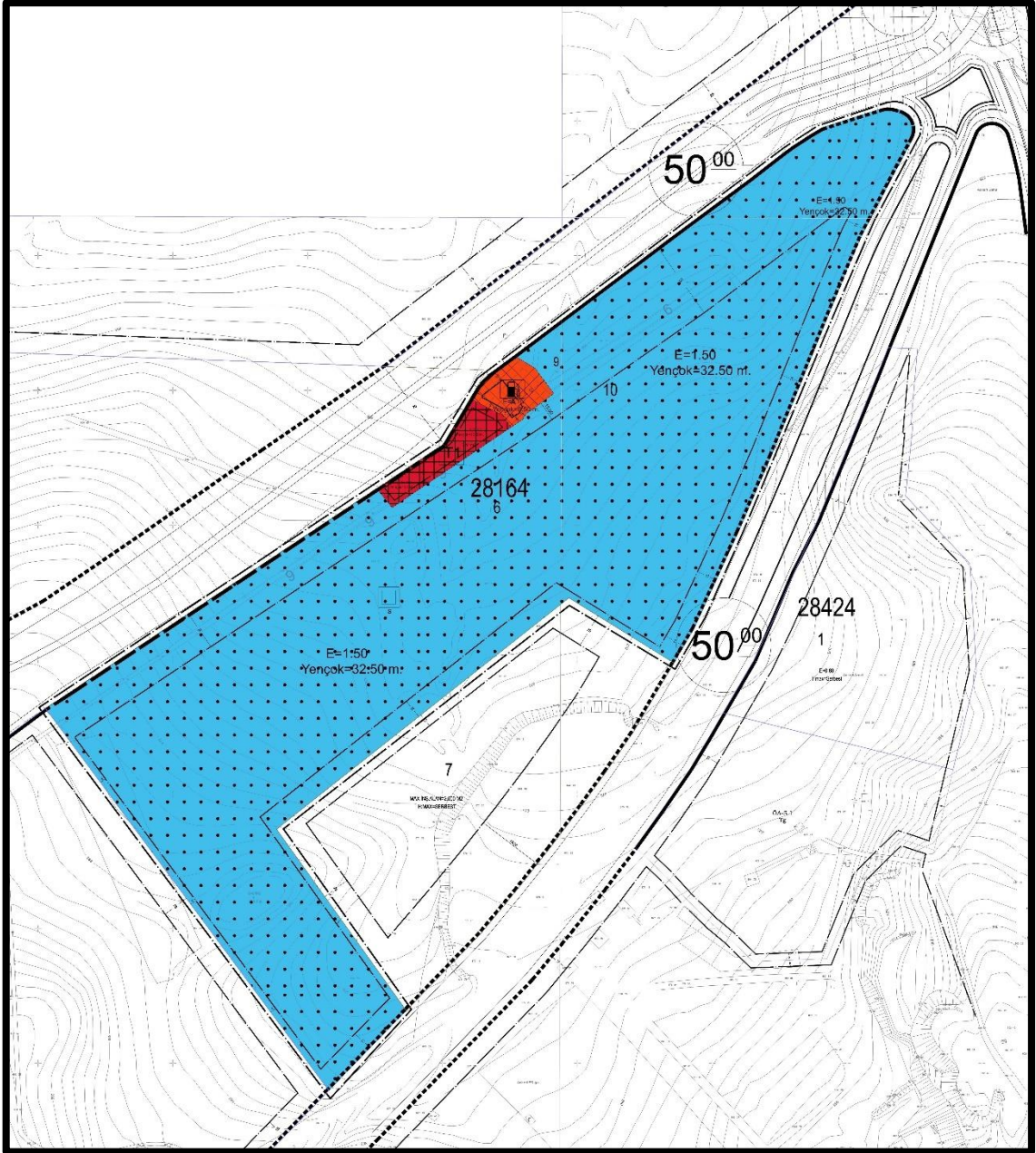
Teklif plan ile mülkiyete konu olan taşınmazların orman sınırları ile bir ilişkisi kalmamıştır.



Harita 15: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği



Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Harita 17:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1-PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU MAHALLESİNE AİT 28164 ADA 6-9-10 PARSELLERİ İLE TESCİL HARİCİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

2-AKARYAKIT VE LPG (A+LPG)SERVİS İSTASYONUNDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE TEMELSİZ SÖKÜLÜP TAKILAN KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI DA YER ALABİLİR.ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

3-AKARYAKIT VE LPG (A+LPG) SERVİS İSTASYONUNDA E=0.15 YENÇOK= 6.50 M'DİR. YER ALTI TANKLARI İLE POMPA VE KANOPİLER PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE BELİRLENEN EMNİYET MESAFELERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA DA YAPILABİLİR.

4-GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

5-TS 11939 VE TS 12820 NOLU STANDARTLAR İLE DEPREM YANGIN VE OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

6-TİCARET ALANINDA E=0.77 YENÇOK= 12.50 METREDİR.

7-SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA E=1.50, YENÇOK =32.50 M'DİR. ALANIN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 20.000 M2, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PARSEL SINIRINDAN MİNİMUM 5 METRE OLACAKTIR.

8-KADASTRO-APLİKASYON ARASINDAKİ 1.50 METREYE KADAR FARKLILIKLARI GİDERMEYE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI YETKİLİDİR.

9-İMAR UYGULAMASI ESNASINDA MÜSTAKİL PARSELLER OLUŞTURULACAKTIR.

10-ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 24.11.2021 GÜN VE 130694 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN GÖRÜŞE UYULACAKTIR.

11-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

	ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	R. Gülseren ÇAKIROĞLU	
	Önder ULUSOY	
	Yasemin MERİÇ	

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe)
Mahallesi 28164 ada 6, 9 ve 10 parsellere ilişkin 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1-PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU MAHALLESİNE AİT 28164 ADA 6-9-10 PARSELLERİ İLE TESCİL HARİCİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

2-AKARYAKIT VE LPG (A+LPG)SERVİS İSTASYONUNDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE TEMELSİZ SÖKÜLÜP TAKILAN KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI DA YER ALABİLİR.ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

3-AKARYAKIT VE LPG (A+LPG) SERVİS İSTASYONUNDA E=0.15 YENÇOK= 6.50 M'DİR. YER ALTI TANKLARI İLE POMPA VE KANOPİLER PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE BELİRLENEN EMNİYET MESAFELERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA DA YAPILABİLİR.

4-GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

5-TS 11939 VE TS 12820 NOLU STANDARTLAR İLE DEPREM YANGIN VE OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

6-TİCARET ALANINDA E=0.77 YENÇOK= 12.50 METREDİR.

7-SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA E=1.50, YENÇOK =32.50 M'DİR. ALANIN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 20.000 M2, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PARSEL SINIRINDAN MİNİMUM 5 METRE OLACAKTIR.

8-KADASTRO-APLİKASYON ARASINDAKİ 1.50 METREYE KADAR FARKLILIKLARI GİDERMEYE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI YETKİLİDİR.

9-İMAR UYGULAMASI ESNASINDA MÜSTAKİL PARSELLER OLUŞTURULACAKTIR.

10-ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 24.11.2021 GÜN VE 130694 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN GÖRÜŞE UYULACAKTIR.

11-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.