

2025

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
KAVAKLIDERE MAHALLESİ**

**5708 ADA 79 (ESKİ 77 PARSEL) VE 82
(ESKİ 53 ve 76 PARSEL) NOLU
PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1) GENEL TANIM.....	4
1.1) Planlama Alanının Genel Tanımı.....	4
1.2) Planlama Alanının Ülke-Bölge İçindeki Yeri.....	4
1.3) İdari Bölünüş	5
1.4) Jeomorfolojik Yapı.....	6
1.5) Jeolojik Yapı.....	9
1.6) Hidrojeolojik Özellikler	10
1.6.1) Yeraltı Suyu Durumu.....	10
1.6.2) Yüzey Suları	10
1.6.3) İçme ve Kullanma Suyu	10
1.7) Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi	11
1.8) İklim	17
1.9) Bitki Örtüsü.....	18
1.10) Deprem Durumu	18
1.11) Ekonomik, Sosyal ve Demografik Yapı	19
1.11.1) Ekonomik Yapı.....	19
1.11.2) Demografik Yapı	21
1.11.3) Sosyal Yapı.....	23
1.12) Ulaşım.....	24
2) PLANLAMA ALANI	26
2.1) Planlamanın Konusu ve Amacı	26

2.2)	Planlama Alanının Konumu ve Çevre İlişkileri	27
2.3)	Ulaşım Durumu	29
2.4)	Karayolu	30
2.5)	Raylı Sistemler	31
2.5.1)	Hafif Raylı Sistem Hattı	31
2.5.2)	Raylı Sistem Hattı	32
2.6)	Mülkiyet Durumu	33
3)	MEVCUT İMAR DURUMU	34
3.3)	1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı	34
3.3)	1/1.5000 Ölçekli Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) Güney Kesimi Sınır Tespiti Nazım İmar Planı	37
3.3)	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 14/07/2015 tarih 11951 sayılı yazı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	39
4)	PLANLAMA GEREKÇESİ	41
5)	PLANLAMA KARARLARI	41

HARİTALAR

Harita 1:Ankara Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	5
Harita 2:Planlama Alanı 3D Uydu Haritası	7
Harita 4: Ankara İli Çankaya İlçesi Jeoloji Haritası	9
Harita 5:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	17
Harita 6:Türkiye Deprem Haritası.....	19
Harita 7:Planlama Alanı Konumu Yakın Uydu Görüntüsü.....	26
Harita 8:5708 Ada 79 ve 82 Nolu Parsellerin Genel Konumu ve Çevre İlişkileri	28
Harita 9:Planlama Alanı Genel Ulaşım Durumu	29
Harita 10:Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı	30
Harita 11:Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı	31
Harita 12:Planlama Alanı Demiryolu Ulaşımı.....	32
Harita 13:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	33
Harita 15:Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Nazım İmar Planındaki Yeri	36
Harita 16:Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	38
Harita 17 Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 14/07/2015 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	39

TABLolar

Tablo 1:Ankara İlinin Yıllara Göre Nüfusu (2015-2024).....	21
Tablo 2:Ankara İlinin İlçelere Göre Nüfusu (2024-ADNKS).....	23

1) GENEL TANIM

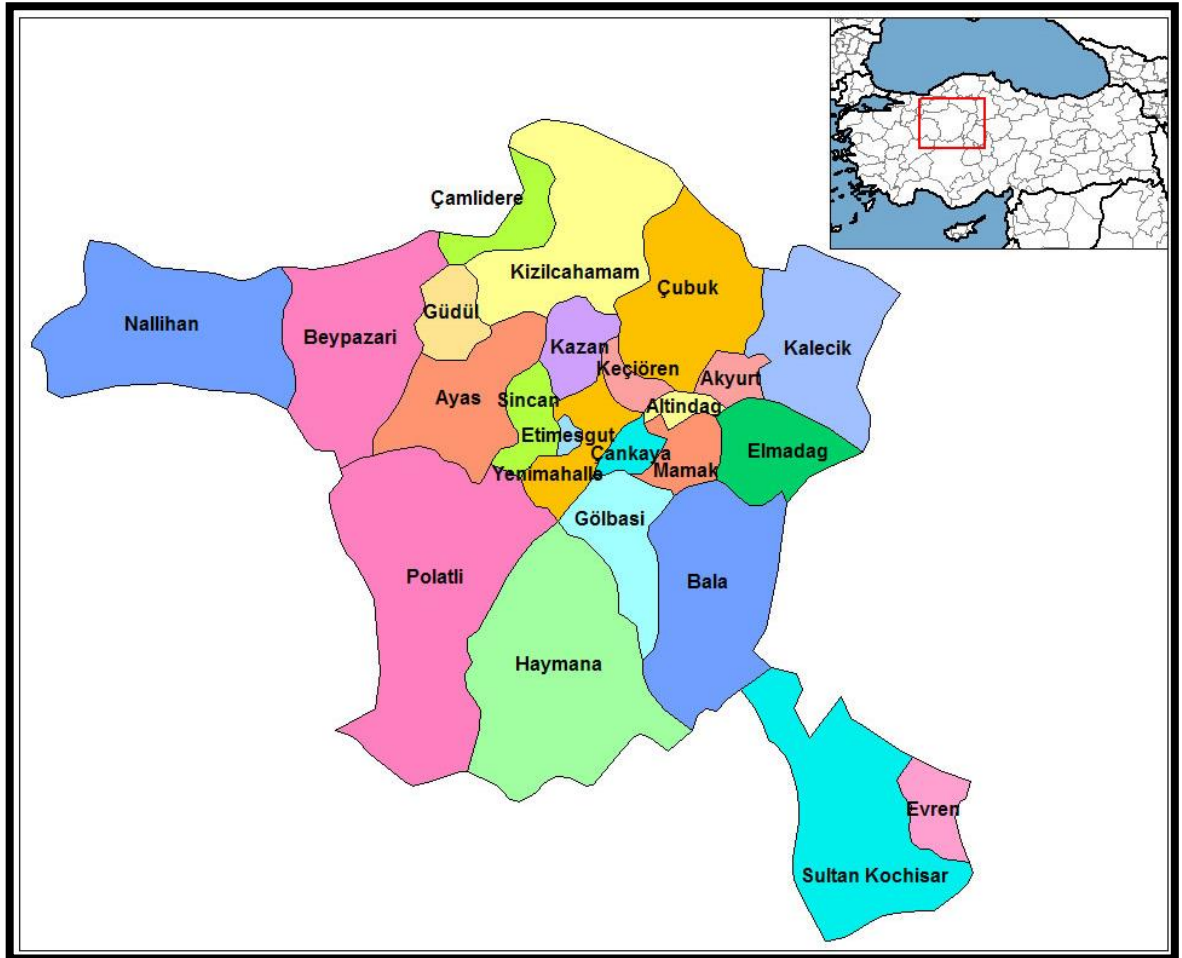
1.1) Planlama Alanının Genel Tanımı

- ✓ Planlama notu değişikliğini kapsayan 5708 ada 79 (Eski 77 Parsel) ve 82 (Eski 53 ve 76 Parsel) numaralı parseller Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi'nde Atatürk Bulvarı Ve John F. Kennedy Caddesi'nin kesiştiği bölgede bulunmaktadır.

1.2) Planlama Alanının Ülke-Bölge İçindeki Yeri

- ✓ Ülkemizin tam ortasında yer alan Ankara; doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde de Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.
- ✓ Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Ankara'nın 2024 yılı kent nüfusu 5,864,049 kişidir. Toplam yüzölçümü 24.521 km² olup, km²'ye yaklaşık 239 kişi düşmektedir.
- ✓ Ankara ili yönetsel anlamda Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Gölbaşı, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 24 ilçe ve bu ilçelere bağlı 714 mahalleden oluşmaktadır.
- ✓ Planlama alanının yer aldığı Çankaya ilçesi; sadece Ankara'nın değil ülkemizin en önemli ilçelerinden birisi konumunda yer almaktadır. Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden ayıran en önemli özelliği, gündüz nüfusunun 2 milyonu geçmesinden kaynaklanmaktadır. Bunun temel sebebi; başkent içinde başkent olarak Ankara'nın ve ülkemizin en önemli kamu kurum ve kuruluşları, büyükelçilikler ile ticaret, kültür ve sosyal mekanların bu ilçede yer seçmesinden kaynaklanmaktadır.

- ✓ Çankaya İlçesi sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, Kuvvet Komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), Bakanlıklar, Kamu Kuruluşları, Büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Böylece, gün içerisinde sürekli bir sirkülasyon oluşmasına sebep olmaktadır.



Harita 1: Ankara Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

1.3) İdari Bölünüş

- ✓ Ankara İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun çökmesine kadar Ankara vilayeti sınırları içinde yer almaktadır. 13.10.1923'te Ankara şehrinin ülkenin başkenti olması sebebiyle; ilde nüfus hızla artmıştır.

- ✓ Nüfus artışının hızlı olması sebebiyle; ilin idari yapısında da değişiklikler meydana gelmiştir.
- ✓ Günümüzde Ankara İli yönetsel anlamda; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle olmak üzere 25 ilçeden oluşmaktadır.
- ✓ Yönetim yapısında ki en son değişiklik; bilindiği üzere; 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile yapılmıştır. Bu Kanun hükümlerine göre Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırı olarak yeniden tanımlanmıştır.
- ✓ Ayrıca, bu tarihe kadar köy statüsünde bulunan yerler bağlı bulundukları ilçenin birer mahallesi olarak yasal statüsü yeniden belirlenmiştir.
- ✓ Planlama alanının yer aldığı Çankaya ilçesi; Ankara'nın Merkezi'nde yer almaktadır. Çankaya İlçesi'nin doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, Batısında Yenimahalle ve güneyinde de Gölbaşı İlçeleri ile sınırlıdır.
- ✓ Çankaya İlçesi, 1 ilçe belediyesi ve 123 mahalleden oluşmaktadır.

1.4) Jeomorfolojik Yapı

- ✓ Ankara ve çevresi jeomorfolojik açıdan 'Eğimli Arazi', 'Platolar' ve 'Ova Taban Düzlükleri' olmak üzere üç ana gruba ayrılır. Kent alanı içerisinde yer alan başlıca jeomorfolojik alt birimler ise "Tepelik Arazi, Yamaç ve Sırtlar, Vadiler, Alçak Platolar, Yüksek Sekiler, Alçak Sekiler ve Vadi Tabanı Düzlüklerinden" oluşur.

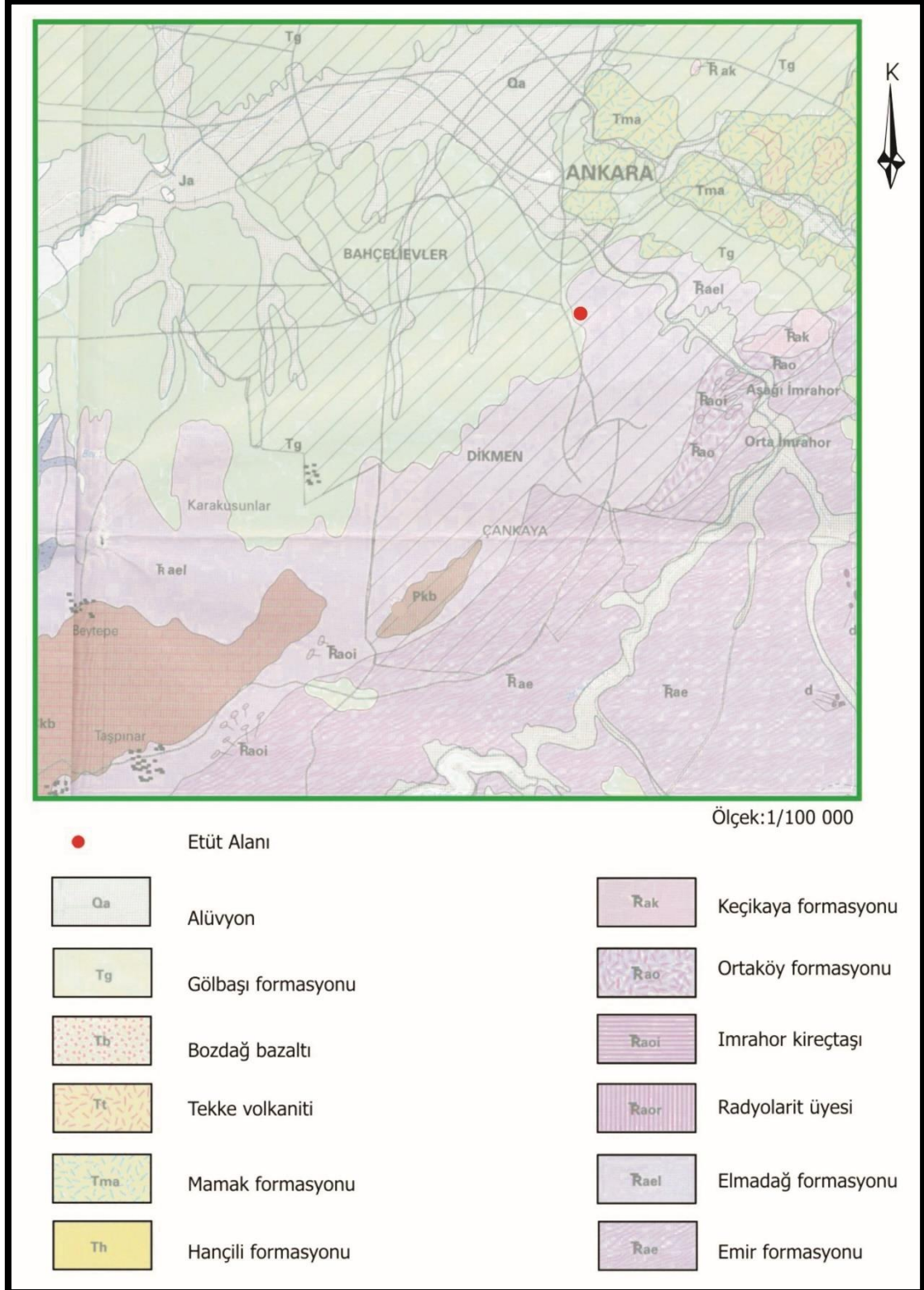
- ✓ Planlama alanının genelinde ve yakın çevresinde eğimler 1/1000 ölçekli eğim haritasında da görüldüğü gibi % 0-5 arasında değişmektedir.
- ✓ Planlama alanı, deniz seviyesinden yaklaşık olarak 983 m yükseklikte yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı 3D Uydu Haritası



Harita 3:Planlama Alanı Eğim Haritası

1.5) Jeolojik Yapı**Harita 4: Ankara İli Çankaya İlçesi Jeoloji Haritası**

- ✓ Planlama alanında Alt, Orta - Üst Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonuna ait çakıllı kumlu siltli kil ve grovak birimler bulunmaktadır.
- ✓ Planlama alanındaki zeminin;
- ✓ 1.00 m nebati toprak, 1.00 - 7.50 m çakıllı kumlu siltli kil, 7.50 - 15.0 m grovak,
- ✓ 6.00 m çakıllı kumlu siltli kil, 6.00 - 15.0 m grovak birimlerden oluştuğu görülmektedir.

1.6) Hidrojeolojik Özellikler

1.6.1) Yeraltı Suyu Durumu

- ✓ Planlama alanında yapılan sondajlar sırasında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Bunlara bağlı olarak mevsimsel yağışlar sonucu oluşabilecek yüzey ve yeraltı sularının, yerüstü ve yeraltı drenaj sistemleri oluşturularak çalışma alanını oluşturan bölgeden uzaklaştırılması gerekmektedir.

1.6.2) Yüzey Suları

- ✓ Planlama alanında yüzey suyu barındırabilecek mevsimsel akış gösteren dere bulunmamaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde bulunan tüm dereler için planlama öncesinde Devlet Su İşleri 'nden görüş alınmalıdır.

1.6.3) İçme ve Kullanma Suyu

- ✓ Bölgede İçme ve kullanma suyu Ankara İli Çankaya Belediyesi su şebekesinden sağlanmaktadır.

1.7) Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

- ✓ Planlama alanında; 09/06/2015 tarihinde Mülga Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu bulunmaktadır. Söz konusu raporda planlama alanının morfolojik özellikleri, jeolojisi ile arazide yapılan çalışmalar ve laboratuvar verileri esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda alan; 'Önlemlili Alan 5.1' (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.
- ✓ Önlemlili Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:
 - Bu alanlar; topoğrafik eğimin % 0 - 5 derece arasında olduğu, temelin Alt, Orta - Üst Triyas yaşlı Elmadağ formasyonuna ait (çakıllı, kumlu, siltli kil ve kil boyutlu taneler) birimlerin oluşturduğu alanı kapsar. Laboratuvar verilerinden gözlenebileceği gibi birleşik zemin sınıflamasına göre CL, kil, siltli kil ağırlıklı olarak bulunmakta olup olası mühendislik problemlerinin (oturma, şişme) gözlenebileceği önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Önlemlili alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "(ÖA-5.1)" simgesi ile gösterilmiştir.
 - Bu sahada yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde parsel bazında zemin etüt çalışmaları ile zemin parametrelerinin, taşıma gücü, şişme, oturma değerlerinin ayrıntılı olarak hesaplanması, yapıların bu hesaplamalar doğrultusunda inşa edilmesi, uygun temel tiplerinin seçilmesi gerekmektedir.
 - Yapılaşma öncesi temellerin homojen birimler üzerine oturtulmasına dikkat edilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken yapılar için uygun temel tipleri seçilmelidir. Göçmeye karşı emniyet alınması,

temel zeminini ileride etkileyecek olan yükten daha fazla bir yüke maruz bırakılmaması gerekmektedir.

- Bu sahada yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde yağışlı mevsimlerde yer altı su seviyesinin daha da yükseleceği de tahmin edilerek, gerekli olan yer altı ve çevre sularının drenajları yapılmalı, suyun bina temellerine olumsuz etkileri ortadan kaldırılmalıdır.
 - Temel kazısı sırasında ve sonrasında yan parsellerdeki binaların ve bina temellerinin olumsuz etkilenmemesi için gerekli olan her türlü iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.
 - Planlama alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre IV. Derece deprem bölgesinde yer aldığından Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ 09/06/2015 tarihinde Mülga Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmında;
- Planlama alanında; jeofizik çalışmaları, sondajlar ve laboratuvar deney sonuçlarına bağlı olarak yapılan bu imar planına esas jeolojik - jeoteknik çalışmalar ışığında aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.
 - Planlama alanında zeminin, Alt, Orta - Üst Triyas yaşlı Elmadag Formasyonuna ait kil, kumlu siltli kil, çakıllı kumlu siltli kil ve grovak üzerinde yer aldığı tespit edilmiştir.
 - Planlama alanının genelinde ve yakın çevresinde eğim 1/1000 ölçekli eğim haritasında da görüldüğü gibi % 0 - 5 arasında değişmektedir. Planlama alanı, deniz seviyesinden yaklaşık olarak 983 metre yükseklikte yer almaktadır. Planlama alanında yapılan sondajlar ve arazi çalışmaları sonucunda, 1/1000 ölçekli jeoloji haritası üzerinde

TRael simgesi ile gösterilen alanda; ağırlıklı olarak CL sınıfında çakıllı kumlu siltli kil, grovak yayılım gösterir.

- Ankara ili Çankaya İlçesi sınırları içinde yer alan çalışma alanında 2 profil boyunca masw ölçüsü alınarak yapılaşma sırasında projelendirmeye esas olacak zeminin dinamik elastik parametreleri, zemin hakim titreşim periyodu, vb mühendislik parametrelerinin belirlenmesi, deprem durumu ve afet durumunun incelenerek sonuçlar ortaya konmuştur.
- Arazi çalışmaları kapsamında, 24 m açılımlı 2 adet masw çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından Sara-Doremi marka sismograf ile yürütülmüştür.
- Çalışma alanı 4. Derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Buna göre çalışma alanı içinde olası maksimum yer ivmesi değerleri $0.10g \leq a_{max} < 0.20g$ arasında yer almaktadır.
- Çalışma alanında yapılan sismik masw çalışmaları sonucunda, masw-1 nolu ölçümün olduğu kesimde, üstte 1.5-2.0 m kalınlığında dolgu zemin, altında yaklaşık 7.0 m derinliğe kadar katı sıkı siltli killi kumlu birimler ve tabanda ise metamorfik kayalar (grovak) yer almaktadır. Masw-2 nolu ölçümün olduğu kesimde, üstte 1.5-2.0 m kalınlığında dolgu zemin, altında yaklaşık 8.0-9.0 m derinliğe kadar katı sıkı siltli killi kumlu birimler ve tabanda ise metamorfik kayalar (grovak) yer almaktadır.
- Planlama alanına ait ortalama zemin hakim titreşim periyodu(T_0) değeri 0.33 sn dir. Ortalama Zemin büyütme değeri (Z_b) 1,98 dir. Çalışma alanı için ortalama Vs30 hızı 366 m/sn dir.
- Her bir sismik profil için maksimum kayma modülü (G_{max}) ve dinamik elastisite modülüne (E_d) göre zemin özelliği tanımlamaları yapılmıştır.

Bu tanımlamalara göre çalışma alanındaki zeminler ." Gevşek Zemin-Sağlam Zeminler" aralığında yer almaktadır.

- *Planlama alanını oluşturan zeminin P dalga hızına bağlı olarak sökülebilirliği "Çok Kolay- Zor" aralığındadır.*
- *NERHP Hükümlerine göre; planlama alanı alınan S dalgası hızlarına göre, zemin sınıfı " E Zayıf Zemin - C Çok sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya" sınıfındadır.*
- *Planlama alanını oluşturan zeminin yoğunluk tanımlamaları "Orta-Yüksek" aralığındadır.*
- *Planlama alanını oluşturan zeminin Poisson oranı tanımlaması "Çok Gevşek" dir.*
- *Planlama alanını oluşturan zeminin Bulk Modülüne bağlı olarak sıkışma özelliği "Az -Yüksek" aralığındadır.*
- *Poisson olasılık dağılımı kullanılarak hesaplanan parametrelere göre 5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içinde olma olasılığı %84.6 ve tekrarlama periyodu 5 yıl iken; 6.1 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içinde olma olasılığı % 81.2 ve tekrarlama periyodu 6 yıldır.*
- *Yapılaşma Esnasında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.*
- *Çalışma alanında topoğrafik yapı ve coğrafi koşullar dikkate alındığında su baskını, çığ, heyelan, vb. doğal afet tehlikeleri bulunmamaktadır.*
- *Planlama alanı yakınında yüzey suyu barındırabilecek kuru dere bulunmamaktadır. Mevsimsel yağışlara bağlı olarak oluşabilecek yüzey*

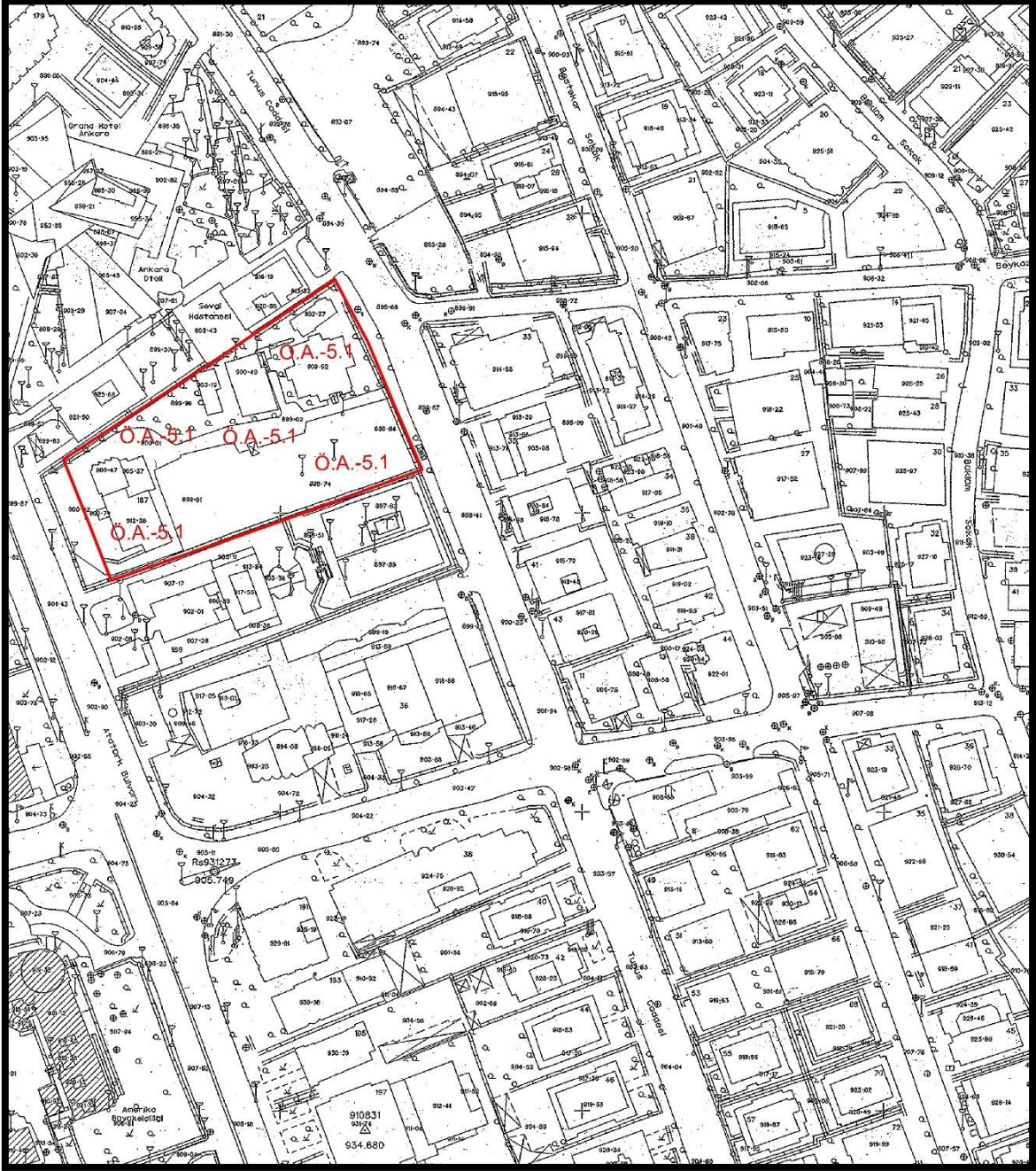
sularına karşı önlemler alınmalı, yerüstü drenaj sistemi oluşturularak suyun bölgeden uzaklaştırılması gerekir.

- Planlama alanında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Kaya birim için; Zemin Grubu B1, Yerel Zemin Sınıflaması Z2 olarak tespit edilmiştir. Zeminin Kayma Dalgası Hızı 700 - 1000 m/sn, Zeminin Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A = 0.15$ sn, $T_B = 0.40$ sn'dir.
- Kil birim için; Zemin Grubu C3, Yerel Zemin Sınıflaması Z3 olarak tespit edilmiştir. Zeminin Kayma Dalgası Hızı 200 - 300 m/sn, Zeminin Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A = 0.15$ sn, $T_B = 0.60$ sn'dir.
- Planlama alanını oluşturan zeminin % 1.755 - % 1.92' lik bir şişme yüzdesine sahip olduğu tespit edilmiştir. Buna göre, planlama alanındaki zeminin Şişme Derecesi "Orta-Yüksek" olarak tespit edilmiştir. Dolayısıyla, planlama alanında yapılması düşünülen binaların toplam yükleri de dikkate alındığında, bu alanlarda yayılım gösteren zeminlerin şişme açısından problem oluşturma olasılığı düşüktür.
- Planlama alanı için maksimum Oturma Miktarı 5.2 cm olarak tespit edilmiştir. Bu değerler planlama alanı hakkında ön bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Parsel bazında zemin etüdü çalışmalarında oturma analizi ayrıca ve mutlaka hesaplanmalı ve bu değerler parsel bazında zemin etüt çalışmalarında kesinlikle kullanılamaz.
- Planlama alanında bulunan kil birim için izin verilebilir Taşıma Gücü $q_f = 4.54$ kg/cm² ile 4.57 kg/cm² aralığında ve kaya birim için izin verilebilir Taşıma Gücü $q_f = 9.51$ ile 9.77 kg/cm² elde edilmiştir. Parsel bazında zemin etüdü çalışmalarında taşıma gücü analizi ayrıca

ve mutlaka hesaplanmalı ve bu değerler parsel bazında zemin etüt çalışmalarında kesinlikle kullanılamaz.

- Planlama alanında yapılan sondajlar sırasında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak ileride meydana gelebilecek yüzey ve yağmur sularının uzun vadede sızarak temele zarar vermesini önlemek amacıyla çevre ve yüzey drenaj sisteminin yapılması önerilmektedir.
- Projelendirmede " Deprem yönetmeliği ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Esaslar " (2007 Deprem Yönetmeliği) Yönetmeliği'ne uyulduğu takdirde bir problem bulunmamaktadır.
- Yapılan hesaplamalara göre planlama alanında sıvılaşma riskinin bulunmadığı söylenebilir.
- Planlama alanında ve çevresinde heyelan, çığ, su baskını ve diğer doğal afet tehlike ve riski bulunmamaktadır.
- Çalışma alanında yapılan sondajlar esnasında kuyularda 0.00 -1.00 m arasında sondaj loglarında belirtildiği gibi nebati toprağa (dolgu malzemesi) rastlanılmıştır. Bina temel oturumunun bu nebati toprak kaldırıldıktan sonra projelendirilmesi uygundur.
- Planlama alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması kapsamında; morfolojik özellikleri, jeolojisi ile arazide yapılan çalışmalar ve laboratuvar verileri esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda planlama alanı 'Önlemleri Alan 5.1' (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

✓ Hususlarına değinilmiştir.



Harita 5: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

1.8) İklim

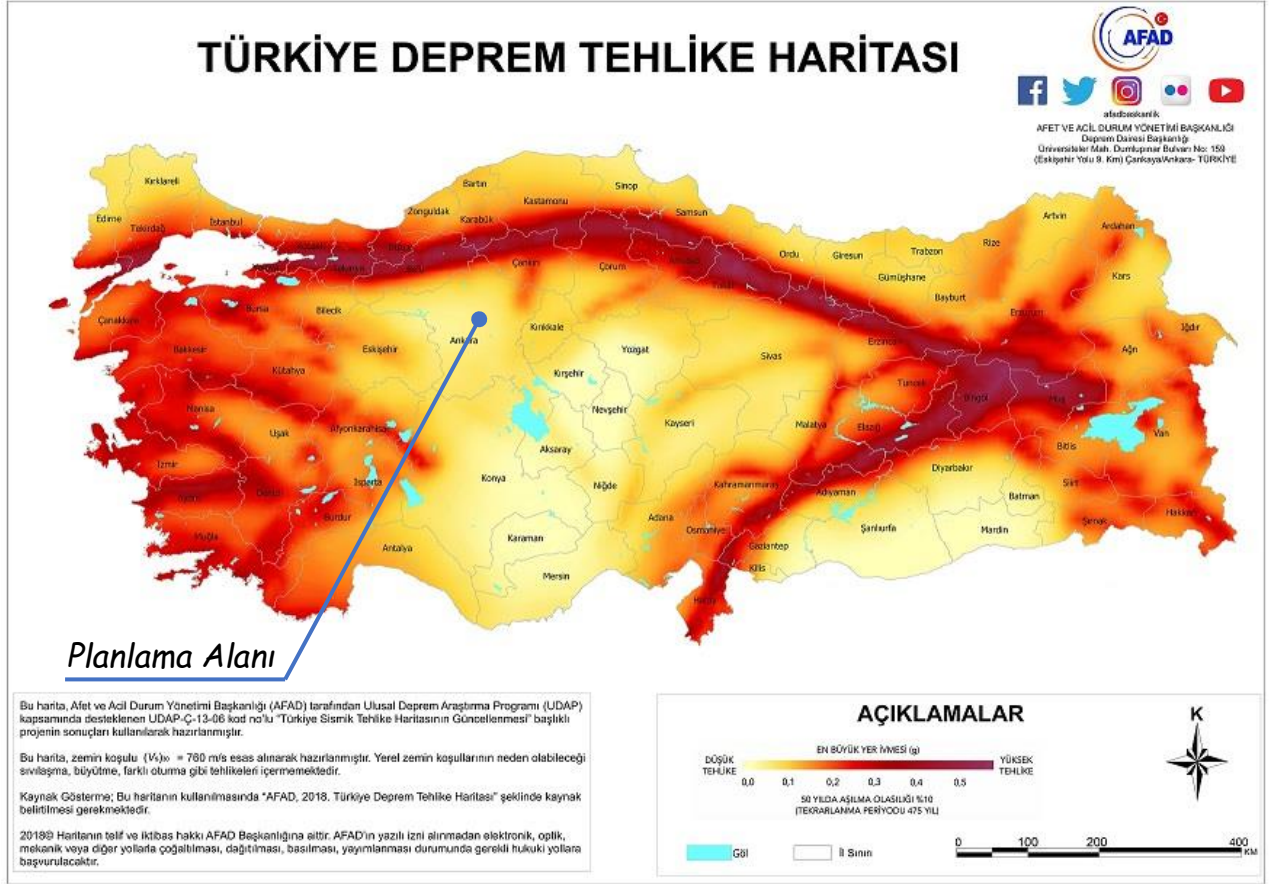
- ✓ Ankara İl'inin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülmektedir. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülmektedir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçmektedir. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

1.9) Bitki Örtüsü

- ✓ Etrafı dağlarla çevrili olan Ankara; kışları soğuk, yazları kurak geçen bir iklime sahiptir. En yağışlı mevsim ilkbahardır.
- ✓ Bu iklim şartları ve topografik yapı Ankara ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkan sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu step (bozkır) tir. Step bitki örtüsü az yağış alan çukur alanlarda ve platolar üzerinde yaygın halde bulunmaktadır. Bu bitki topluluğu içinde ağaç yok denecek kadar azdır. Genelde dikenli çalılar dikkati çekmektedir. Bunun yanısıra akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Step bitki örtüsünün en yaygın türlerini otlar oluşturmaktadır. Çoğu küçük boylu olan bu bitkiler birbiri yanında ve kümeler halinde toplanmıştır.

1.10) Deprem Durumu

- ✓ Ankara İli, ülkemizde deprem açısından farklı farklı derecelendirilmektedir. Ankara'nın kuzeyinde yer alan Çamlıdere ve Doğusunda yer alan Evren ilçeleri 1. Derece Deprem Kuşağı'nda yer alırken, Nallıhan, Kızılcihamam ve Bala İlçeleri 2. Derece, Beypazarı, Güdül, Kazan, Çubuk, Akyurt, Kalecik, Mamak, Altındağ ve Şereflikoçhisar 3.Derece; plan notu değişikliğini kapsayan 5708 adanın da bulunduğu Çankaya, Ayaş, Sincan, Etimesgut, Yenimahalle, Keçiören, Gölbaşı, Haymana ve Polatlı İlçeleri ise 4. Derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Harita 6: Türkiye Deprem Haritası

1.11) Ekonomik, Sosyal ve Demografik Yapı

1.11.1) Ekonomik Yapı

- ✓ Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı,

kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzumdür.

- ✓ *Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.*
- ✓ *Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, ponza taşı vardır.*
- ✓ *Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindendir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.*

1.11.2) Demografik Yapı

- ✓ 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. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Ankara'nın resmi olarak yıllara göre artan il nüfusu tablodaki gibidir.

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2024	2,888,062	2,975,987	5,864,049
2023	2,860,361	2,943,121	5,803,482
2022	2,856,479	2,925,806	5,782,285
2021	2.843.409	2.903.916	5.747.325
2020	2.805.877	2.857.445	5.663.322
2019	2.793.850	2.845.226	5.639.076
2018	2.728.900	2.775.085	5.503.985
2017	2.702.492	2.742.534	5.445.026
2016	2.653.431	2.693.087	5.346.518
2015	2.621.235	2.649.340	5.270.575

Tablo 1: Ankara İlinin Yıllara Göre Nüfusu (2015-2024)

- ✓ 2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; ilçe nüfus bilgileri nüfusa göre azalan şekilde sıralanmıştır. Tablo incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçelerin sırasıyla Çankaya, Keçiören ve Yenimahalle olduğu görülmektedir.

İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %	Toplam Nüfus
Çankaya	452.771	494.559	%49,70	%50,30	947.330
Keçiören	454.879	477.249	%48,80	%51,20	932.128
Yenimahalle	344.245	370.621	%48,16	%51,84	714.866
Mamak	338.897	347.880	%49,35	%50,65	686.777
Etimesgut	309.721	319.391	%49,23	%50,77	629.112
Sincan	303.337	286.972	%51,39	%48,61	590.309
Altındağ	207.719	207.174	%50,07	%49,93	414.893
Pursaklar	82.173	83.492	%49,60	%50,40	165.665
Gölbaşı	83.537	81.664	%50,57	%49,43	165.201
Polatlı	64.875	65.640	%49,71	%50,29	130.515
Çubuk	48.881	51.869	%48,52	%51,48	100.750
Kazan	31.830	30.230	%51,29	%48,71	62.060
Beypazarı	24.065	24.380	%49,67	%50,33	48.445
Elmadağ	22.579	22.554	%50,03	%49,97	45.133
Akyurt	22.135	22.406	%49,82	%50,18	44.541
Şereflikoçhisar	16.642	16.674	%49,95	%50,05	33.316
Kızılcahamam	14.805	14.018	%51,37	%48,63	28.823

Haymana	14.323	12.918	%52,58	%47,42	27.241
Nallıhan	13.195	13.293	%49,40	%50,60	26.488
Bala	11.973	9.920	%54,69	%45,31	21.893
Ayaş	7.206	6.464	%52,71	%47,29	13.670
Kalecik	6.763	6.038	%52,83	%47,17	12.801
Çamlıdere	5.626	4.849	%53,71	%46,29	10.475
Güdül	4.337	4.184	%50,90	%49,10	8.521
Evren	1.548	1.548	%50,00	%50,00	3.096

Tablo 2: Ankara İlinin İlçelere Göre Nüfusu (2024-ADNKS)

1.11.3) Sosyal Yapı

- ✓ Ülkenin İç Anadolu Bölgesinde yer alan Ankara, Başkent olması yanısıra nüfus ve işgücü nitelikleri ile de, ülkenin önde gelen kentlerinden birisidir. Ankara kentine temel karakteristiğini veren Başkentlik işlevleri, kentin hizmetler sektöründe yoğunlaşan bir nitelik taşımasında da yol açmıştır.
- ✓ Nüfus sayımı verileri incelendiğinde, kentte hizmetler sektörü istihdamının tarihsel gelişme süreci içinde sürekli yükseldiğini ve ülkedeki diğer kentlerden çok daha yoğun bir nitelik taşıdığını görmek olanaklıdır.
- ✓ Yükseköğrenim bitirme oranı Ankara'da, %11,74 iken, İstanbul'da bu oran %7,46, İzmir'de %8,53'tür. İç Anadolu Bölgesindeki diğer illerde ortalama %5'lik bir yükseköğrenim mezuniyeti bulunduğu dikkate alındığında, Ankara'nın ülkenin en eğitimli kenti olduğu ifade edilebilir.
- ✓ Ev sahipliği oranı, İstanbul ve İzmir'den daha düşük görünen Ankara, buna karşın kirada oturma değerleri ile diğer kentleri geçmesi beklenirken,

İstanbul'un gerisinde kalmaktadır. Bu durumu, Başkentlik işlevleri ve kamu kurumlarının yoğun olduğu Başkentte, lojman sayısı ve lojmanda ikamet etme oranı yüksektir.

- ✓ İç Anadolu Bölgesinin en büyük kenti Ankara, bölgede sanayi istihdamının yoğunlaştığı kentler olarak nitelenen ve yükselen gelişme kutupları olarak tanımlanan Konya, Kayseri ile kıyaslandığında, sanayi istihdamındaki %13,40 oranı ile, Konya'dan (%9,10) önde, Kayseri'den (%16,40) ise geride görünmektedir.
- ✓ İnşaat sektörü, sanayi sektörü içine dahil edildiğinde ise, istihdamı oluşuyor görünmektedir. Kentin ekonomisinde inşaat sektörü çok önemli bir yer tutmakta olup, kentte imalat sanayi yoğunlaşmasının İstanbul ve İzmir'e oranla geri kaldığı bir ortamda, inşaat ve inşaaata dayalı hizmetler, Ankara kenti ekonomisinin en önemli unsurlarından biri olarak ön plana çıkmaktadır.
- ✓ Sanayi istihdamının görece geri ve sanayi içine dahil edilen inşaat istihdamının yüksekliği, kentte üretim ekonomisinin gerekli ve yeterli yoğunlukta olmadığına da bir göstergesi olarak yorumlanabilir. Ankara'da 2024 yılı Gayri Safi Yurtiçi Hasılanın sektörel payları incelendiğinde yaklaşık %30'unun sanayi sektöründen karşılandığı görülmektedir. Kentin ekonomisinde inşaat sektörü çok önemli bir yer tutmakta olup, kentte imalat sanayi yoğunlaşmasının İstanbul ve İzmir'e oranla geri kaldığı bir ortamda, inşaat ve inşaaata dayalı hizmetler, Ankara kenti ekonomisinin en önemli unsurlarından biri olarak ön plana çıkmaktadır.

1.12) Ulaşım

- ✓ Ankara, coğrafi konumu nedeniyle doğudan batıya, kuzeyden güneye giden yol güzergâhlarının kavşak noktasında yer almaktadır. Edirne- Hatay (E-5) karayolu ile İzmir- Ağrı (E-23) karayolu Ankara'dan geçmektedir. Ankara

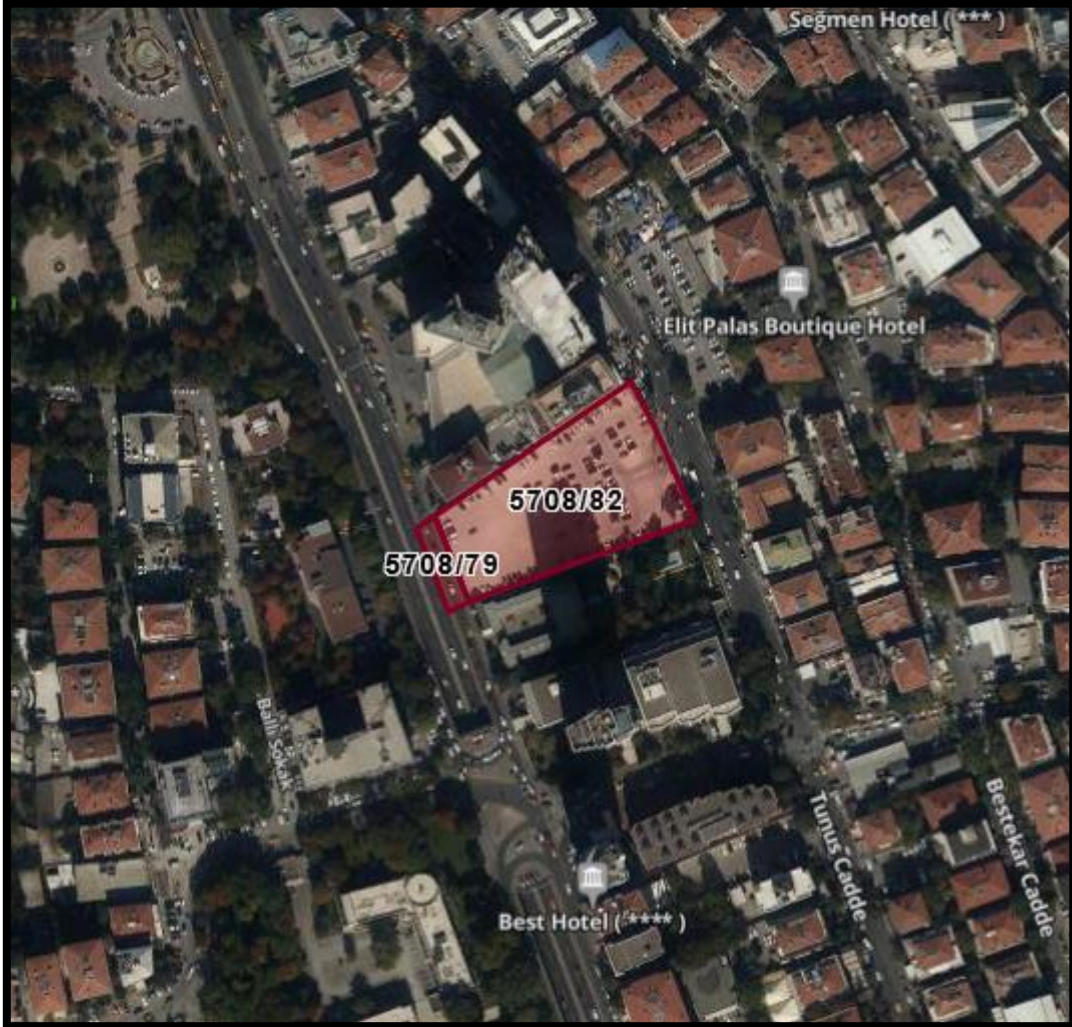
İli' nin beş giriş noktası vardır. Samsun, Konya, İstanbul, Eskişehir ve Esenboğa yollarından girişler sağlanmaktadır.

- ✓ Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlamaktadır. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkent in ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamakta olup, bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlamaktadır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadag), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200(E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunmaktadır.
- ✓ İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan ve metro bağlantısı bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer almaktadır.
- ✓ Çankaya İlçesi'nde yaralan planlama alanının ulaşımı genel olarak değerlendirildiğinde; Kızılay Meydanı, Akay Kavşağı ve Kuğulu Kavşağı'na yakın bir bölgede bulunduğu ve erişilebilirlik açısından uygun bir konumda olduğu görülmektedir.

2) PLANLAMA ALANI

2.1) Planlamanın Konusu ve Amacı

- ✓ Plan notu değişikliği; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi 5708 ada 79 (Eski 77 Parsel) ve 82 (Eski 53 ve 76 Parsel) nolu parselleri kapsamaktadır.

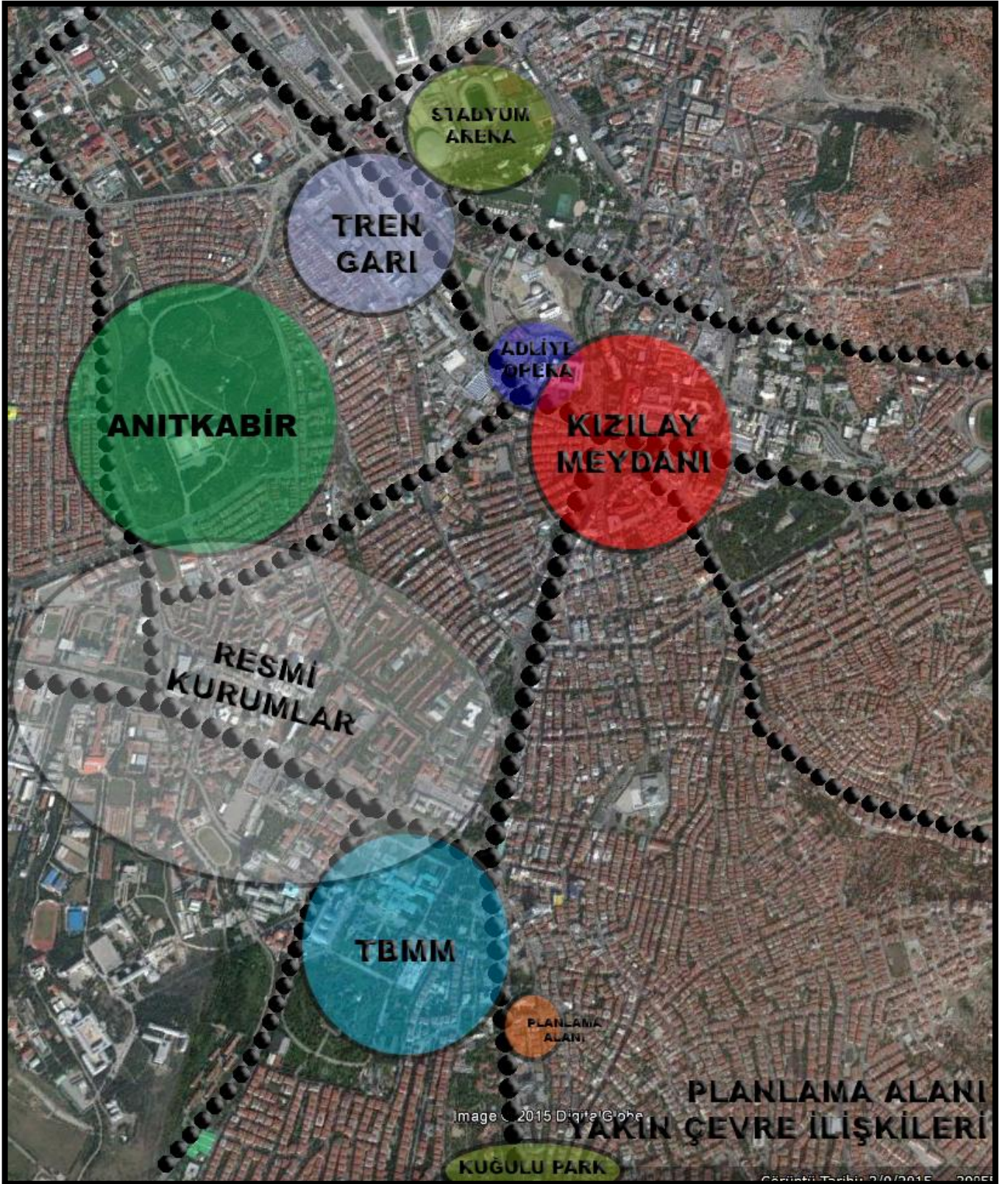


Harita 7: Planlama Alanı Konumu Yakın Uydu Görüntüsü

- ✓ Bu plan, Ankara İli, Çankaya İlçesi 5708 ada 79 (eski 77 parsel) ve 82 (eski 53 ve 76 parsel) numaralı taşınmazlarda, mevcut onaylı imar planı hükümleri doğrultusunda yapı ruhsatı alınamaması nedeniyle planın uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

2.2) Planlama Alanının Konumu ve Çevre İlişkileri

- ✓ Plan notu değişikliğine konu olan parseller, Ankara'nın kentsel gelişiminde önemli bir rol üstlenen Merkezi İş Alanı (MİA) güney aksı üzerinde konumlanmaktadır. Bu aks, Atatürk Bulvarı-Kuğulu Altgeçidi doğrultusunda şekillenmiş olup, kent içi ulaşım ve işlevsel dağılım açısından stratejik bir güzergâh niteliği taşımaktadır.
- ✓ Parsellerin kuzeyinde, yürüme mesafesinde yer alan Kızılay Meydanı; kent merkezinin en yoğun toplanma ve dağılım noktalarından biri olarak hem sosyal hem de ulaşım açısından kritik bir işlev görmektedir. Güney yönünde ise yine yürüme mesafesinde bulunan Kuğulu Park, Ankara'nın simgesel kamusal alanlarından biri olup, çevresel kaliteyi ve sosyal etkileşimi artıran bir landmark niteliğindedir.
- ✓ Planlama alanının bulunduğu aks üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM), çeşitli bakanlık binaları, Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türk Dil Kurumu (TDK) gibi kamu kurumları; Eski Amerika Birleşik Devletleri Büyükelçiliği başta olmak üzere çeşitli diplomatik temsilcilikler; Ankara Sanayi Odası (ASO), Şehir Plancıları Odası (ŞPO) gibi meslek örgütleri; Akün Sahnesi ve Çağdaş Sanatlar Merkezi gibi kültürel tesisler ile yoğun ticaret faaliyetleri yer almaktadır. Bu çeşitlilik, alanın çok işlevli ve yüksek erişilebilirliğe sahip bir kentsel omurga üzerinde konumlandığını göstermektedir.
- ✓ Parseller, çevresindeki bu önemli merkezlere ve kullanım alanlarına yaya erişimi açısından avantajlı konumda olup, toplu taşıma sistemleriyle de tek vasıta ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca, Anıtkabir, TCDD Tren Garı, Güvenpark, Adliye Sarayı, Ankara Stadyumu ve Arena gibi Ankara ili için stratejik öneme sahip noktalara erişim kolaylığı, planlama alanının kent bütünündeki konumsal değerini daha da artırmaktadır.



Harita 8:5708 Ada 79 ve 82 Nolu Parsellerin Genel Konumu ve Çevre İlişkileri

2.3) Ulaşım Durumu

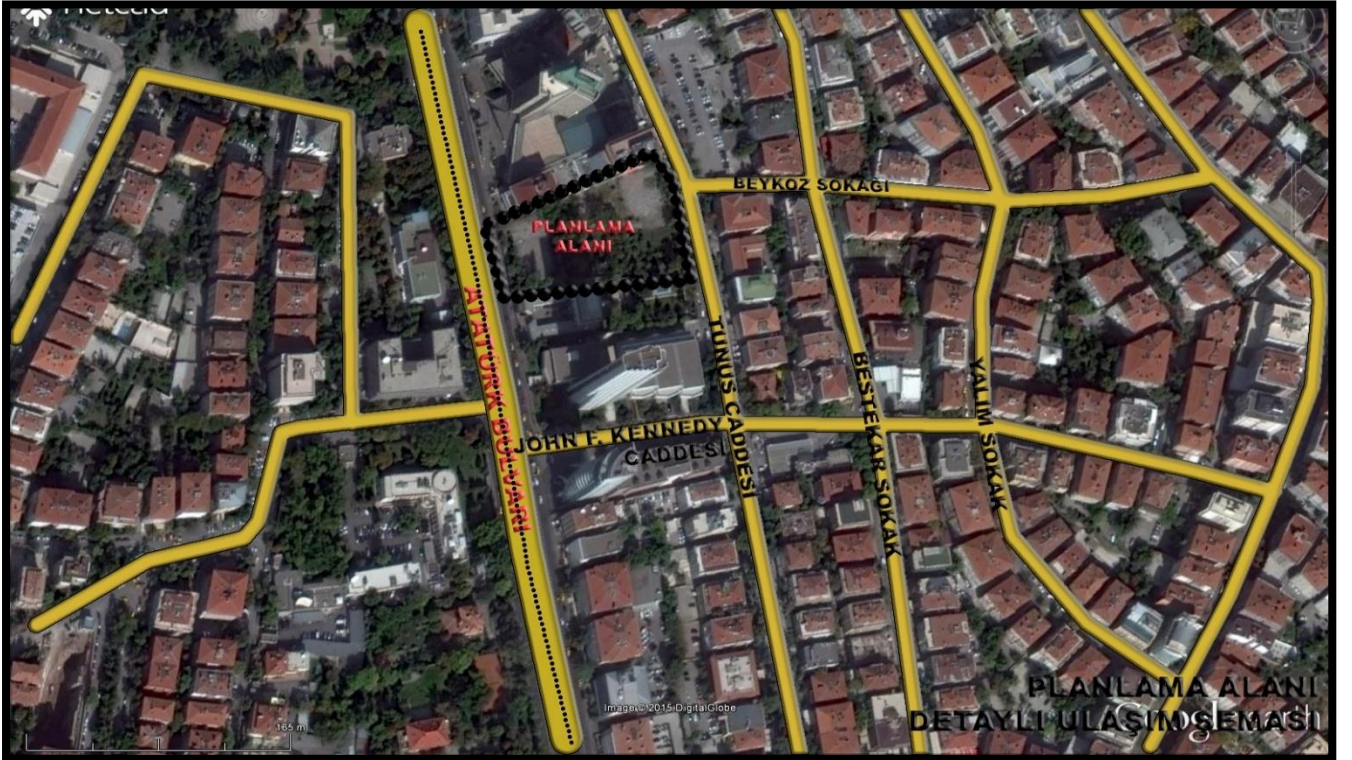
- ✓ 5708 ada 79 ve 82 numaralı parseller, Ankara ilinin en yoğun kentsel işlevlere sahip bölgesi olan Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi sınırlarında, Merkezi İş Alanı (MİA) içerisinde konumlanmaktadır. Bu alan, kent içi ulaşım ağlarının kesişim noktasında yer almakta olup hem bireysel hem de toplu taşıma sistemleri açısından yüksek erişilebilirlik sunmaktadır.



Harita 9:Planlama Alanı Genel Ulaşım Durumu

2.4) Karayolu

- ✓ Plan notu değişikliğine konu parseller, Ankara'nın merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle ulaşımın odak noktalarından birinde bulunmaktadır. Kızılay Meydanı'nın kesişim noktası olan Atatürk Bulvarı-Gazi Mustafa Kemal Bulvarı-Ziya Gökalp Caddesi ve Akay Kavşağı'nın kesişim noktası olan İsmet İnönü Bulvarı- Akay Caddesi' nin doğrultusunda ve yakın mesafesinde yer almaktadır.
- ✓ Yine aynı doğrultu üzerinde yer alan Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi'nin kesişim noktası olan düğüm noktasına çok yakın bir mesafede bulunur.
- ✓ 5708 ada 79 ve 82 nolu parsellere ulaşım Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi'nden sağlanmaktadır. Söz konusu parseller, Ankara'nın ana ulaşım güzergahları ile dolmuş duraklarına yürüme mesafesinde yer almaktadır. Planlama alanına toplu taşıma ile tek bir vasıta ile ulaşım imkânı mümkündür.

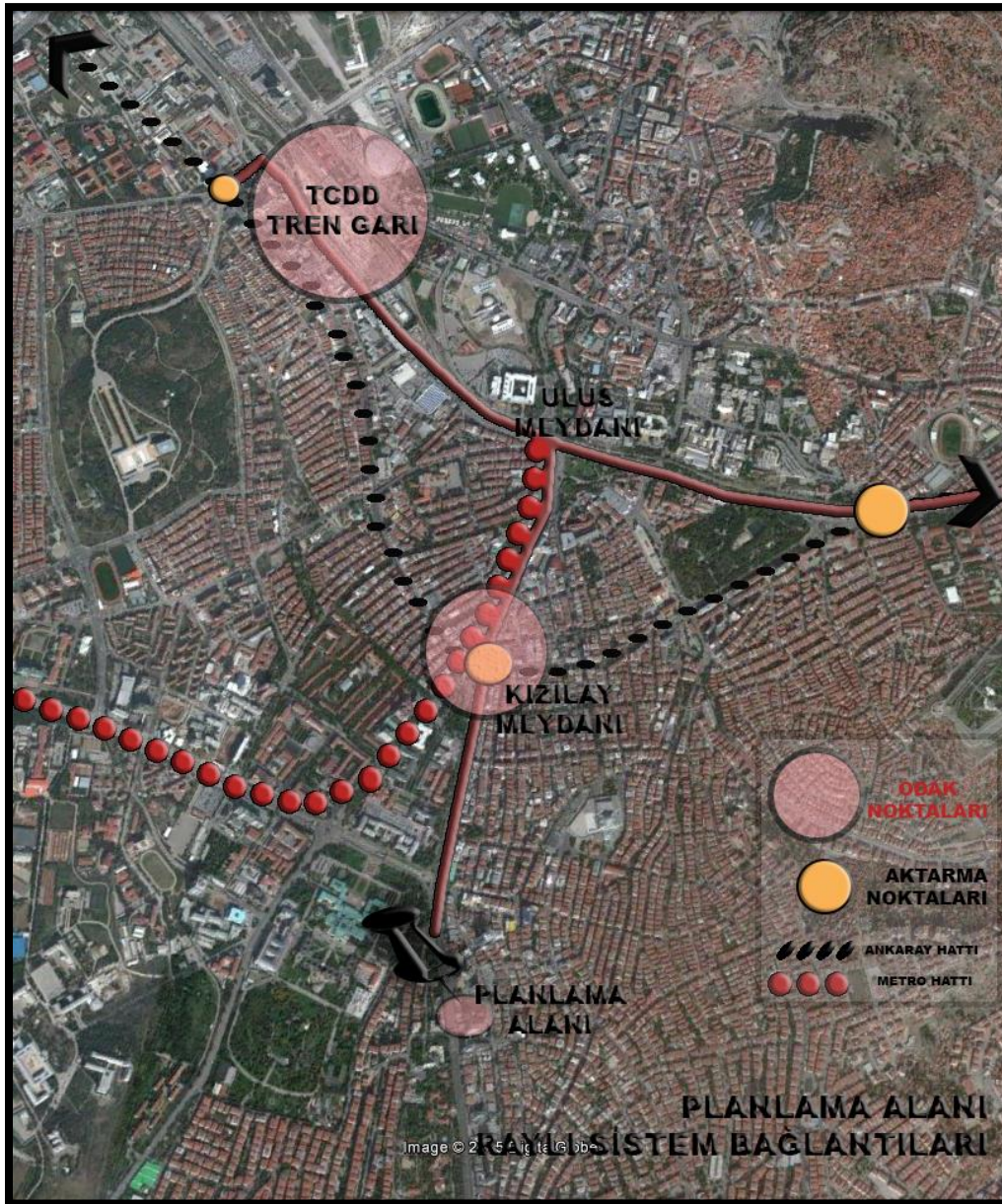


Harita 10: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı

2.5) Raylı Sistemler

2.5.1) Hafif Raylı Sistem Hattı

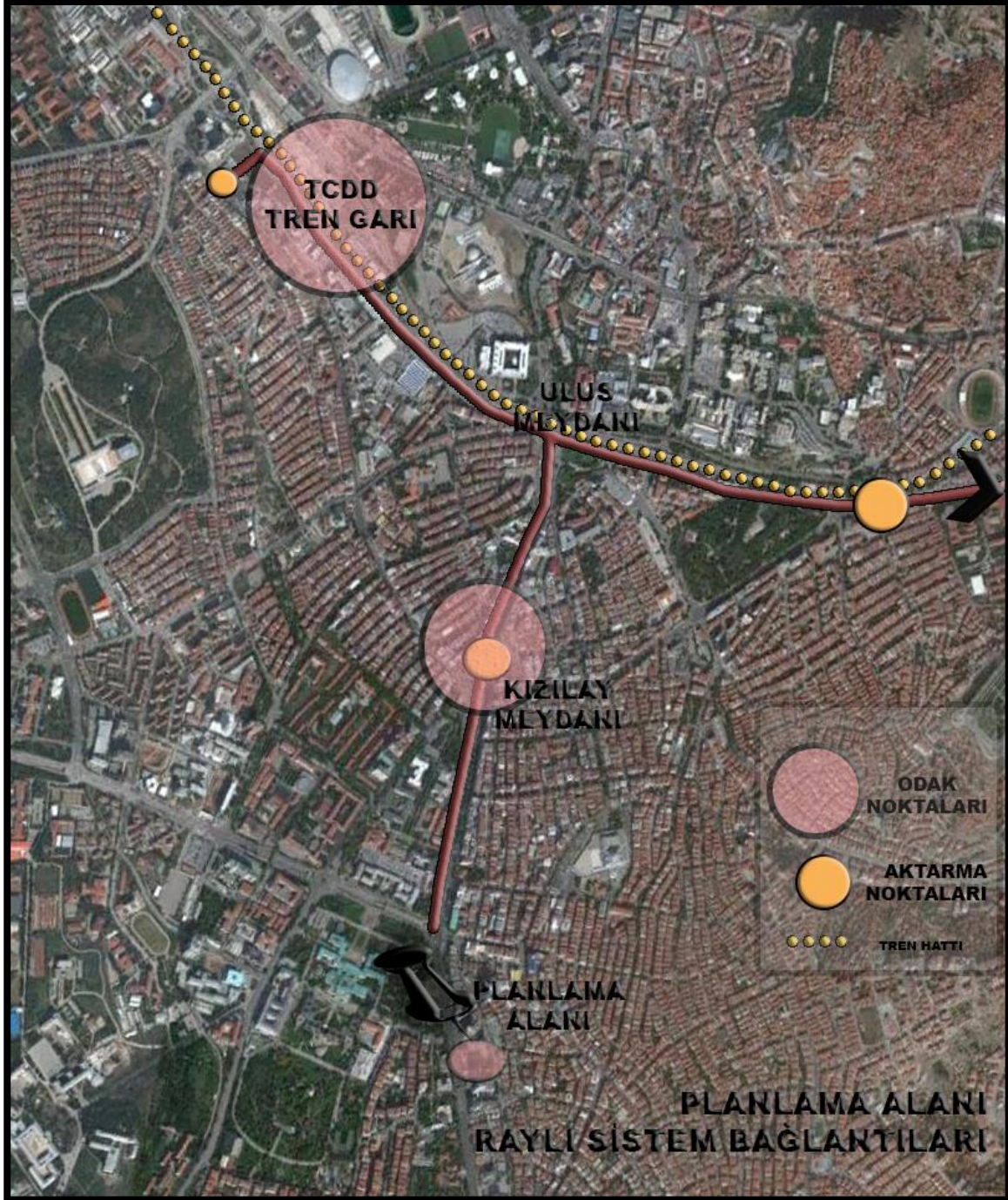
- ✓ Planlama alanı, Ankara'nın merkezi denilebilecek bir noktada olmasından dolayı hafif raylı sistemlere (Ankaray-Metro) ulaşımı rahat bir konumdadır. Planlama alanı, Kızılay-Batıkent Metrosu ile Kızılay Çayyolu Metrosu'nun başlangıç durağı olan Kızılay İstasyonu'na 1300 metre mesafede yer almaktadır.



Harita 11: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı

2.5.2) Raylı Sistem Hattı

- ✓ Planlama alanı, Ankara'nın diğer önemli ulaşım odaklarından tren garına da kuş uçuşu 2 km. mesafede yer almaktadır.
- ✓ Planlama alanından Ankara'nın bütün yerlerine ulaşım hızlı, rahat ve konforlu olmaktadır.



Harita 12: Planlama Alanı Demiryolu Ulaşımı

2.6) Mülkiyet Durumu

- ✓ Plan notu değişikliğine konu olan 5708 ada eski 53 ve 76 no lu parsellerin tevhit edilmesiyle 82 numaralı parsel numarasını almış mülkiyeti Kaya Turistik Tesisleri Titreyengöl Otelcilik A.Ş ye; 79 no'lu parsel (Eski 77 Parsel) ise Rusya Federasyonu'na aittir.
- ✓ Parsellerin alan büyüklükleri incelendiğinde; 79 parsel 412 m² , 82 parsel ise 6.220 m² dir.



Harita 13:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

3) MEVCUT İMAR DURUMU

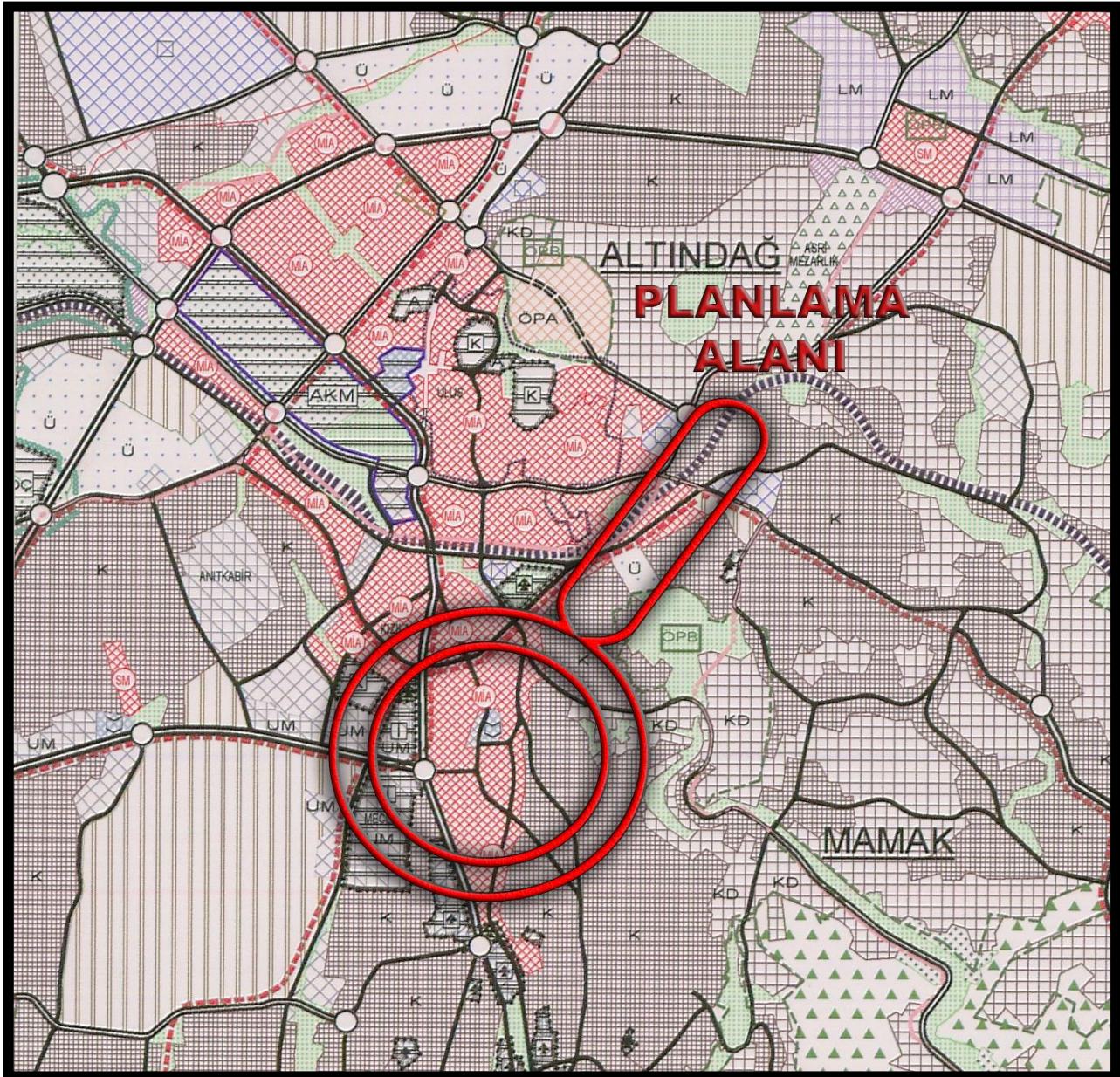
3.3) 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı

- ✓ Planlama alanı 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı (MİA)" olarak planlanmıştır. Merkezi İş Alanına yönelik hazırlanan plan hükümleri şu şekildedir;

Merkezi İş Alanı (MİA)

- ✓ Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti Ankara'nın kalbi niteliğindeki merkezi çalışma alanlarını kapsar. Kentin tarihsel gelişim sürecinde Ulus, Yenışehir, Tunalı-Kavaklıdere, Çankaya-Uğur Mumcu aksına oturan Merkezi İş Alanı gelişimlerinin bulunduğu çekirdeği ve bu planla tarif edilecek yeni Merkezi İş Alanı gelişmelerini tanımlar. Bu plan kapsamında yapılması istenen "Merkezler Ana Planı"nın belirleyeceği politikalar bağlamında oluşturulması tasarlanan merkezler sisteminin odağını oluşturur. Merkezler Ana Planı; daha önce Bölge Kat Nizamı Planı kapsamında oluşmuş ve ticaret yolları-bölgeleri kapsamında yapılaşma koşulları netleşmiş merkez işlevlerinin bulunduğu alanlar ve yakın çevresinde bulunan ve ticaret yolu-bölgesi statüsünde olmadığı halde merkez işlevleri ile yoğunlaşan alanların bütünü kentsel sistem bazında yorumlayıp, yönlendirecektir.
- ✓ Merkezi iş alanının yaşadığı desantralizasyon sürecinde bir dizi sorunla karşılaşan ve çöküntüleşme tehlikesi yaşayan başkent kalbi için, merkezler bütünü ve Merkezler Ana Planı kapsamında ulaşım, dolaşım, otopark-yaya, işlevsel bütünlük vb. sorunları giderme amaçlı özel projeler belirlenerek koruma, yenileme, dönüşüm amaçlı çalışmalar gerçekleştirilecektir. Uygulamaya esas çalışmaların Merkezler Ana Planı ve özel proje alanları için yapılacak kentsel tasarım hizmetleri ile biçimlenmesi sağlanacaktır.

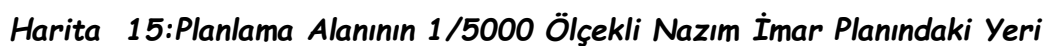
- ✓ *Merkezi iş alanlarında; büro-ofis vb. kentsel yönetici hizmetler, işhanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal-kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri vb. ile merkezin canlılığını, sürekliliğini ve güvenliğinin sağlayacak konut üniteleri yapılabilir. Merkezler ve çevresinde karışık kullanımların (mixed use) oluşturulması özendirilecektir.*
- ✓ *Merkezi iş alanlarındaki yeni yapılaşma ve yerleşim koşullarını diğer merkez gelişmeleri ile birlikte tanımlayacak Merkezler Ana Planı tamamlanıp onaylanmadan, mevcut merkezde yapı ve nüfus yoğunluğu arttırıcı düzenleme, tevsi çalışmaları yapılmayacaktır.*
- ✓ *Merkezi İş Alanı güney kesimi ve güney saçaklanmasında yaya bölgelerinin arttırılması, "iş geliştirme ve güzelleştirme" amaçlı alan yönetimlerinin ana plan uyarınca oluşturulması, yaya ulaşımının kolaylaştırılacağı düzenlemelerin yapılması, merkeze kimlik ve kişilik kazandıracak cephe, tabela, kaldırım, kent mobilyası vb. özel düzenleme ve projelerin hayata geçirilmesi özendirilecektir.*



Harita 14:Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Nazım İmar Planındaki Yeri

3.3) 1/1.5000 Ölçekli Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) Güney Kesimi Sınır Tespiti Nazım İmar Planı

- ✓ Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi 5708 ada 79 (Eski 77 Parsel) ve 82 (Eski 53 ve 76 Parsel) numaralı parsellerin İmar İdare Heyetince alınan 16.07.1968 tarih ve 529 sayılı kararla, 03.12.1960 tarihinde onanlı Ankara Bölge Kat Nizamı Planında kaldığı, 5708 ada 82 sayılı parselin, Atatürk Bulvarı'na cepheli kısmının 7 kat, Tunus Caddesine cepheli kısmının 5 kat ve Tunus Caddesi'ne cepheli 76 sayılı parselin ise 5 kat olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Ankara Büyükşehir Meclisi'nin 22.04.2004 Tarih ve 190 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) Güney Kesimi Sınır Tespiti Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı, ancak yapılaşma koşullarına ilişkin plan notlarında "Plan sınır içinde kalan alanlarda bu plan öncesinde yürürlükte olan planlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir." ibaresi kabul edilmiştir.



✓ Plan notları ise;

- 1-) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez.
- 2-) Kentsel Tasarım Projeleri, Peyzaj Projeleri, Arazi Tesviye Projeleri, Mimari Projeler ve Altyapı Projelerinde Önerilen Her Türlü Yapılaşmada "Deprem Yönetmeliğine" ve Bu Plan Revizyonu İçin Hazırlanmış Onaylı Jeolojik Etüt Raporuna Uyulacaktır. Mimari Proje Esnasında Yapılacak Yapılara (İstinat Duvarları Da Dahil Her Türlü Yapılar) Ait Laboratuvar Deneylerine Dayalı Jeoteknik Rapor Belediyesi Tarafından Uygun Görülmeden Proje Onayı Yapılamaz.
- 3-) Planlama Alanında Gerekсинim Duyulması Halinde Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu vb. Kullanımlar Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yollara 5 M. Den Az Olmak Koşuluyla Yapı Adaları İçinde Yapılabilir. Bu Kullanımların Etrafında 1 M Koruma Bandı Bırakılarak Duvar veya Tel Çit ile Çevrilecek Ya Da Yapı Yer Altına Alınacaktır. Dış Cephelerin Görsel Açından Estetik Olmasına Dikkat Edilecektir.
- 4-) Merkezi İş Alanı Olarak Tanımlı Alanlarda; Emsale Dahil İnşaat Alanı 28.000 M2, Yençok= 20 KAT'DIR.
- 4.1-) Atatürk Bulvarı Üstünde Yer Alan 77 Parsel Yol Olarak Kullanmak Kaydıyla Rızaen Bedelsiz Terk Edilecektir.
- 4.2-) ± 0.00 Kotu Atatürk Bulvarı Üzerinden Alınacaktır.
- 4.3-) Arazi Tesviyelerinde Yapı Yaklaşma Mesafelerine Bağlı Kalmaksızın ± 2.00 M'ye Kadar Kazı, Dolgu ve Teraslama Yapılabilir.
- 4.4-) Bina Girişleri Vaziyet Planında ve Mimari Projede Çözülecektir. Farklı Kotlardan ve Birden Fazla Noktalardan Bina Girişleri Düzenlenebilir.
- 5-) Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 09.06.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 6-) Yaya Yolları Gerektiğinde Yangın, Çöp VB Kullanışlar ve Binalara Otopark Giriş Çıkışı Amacıyla Kullanılabilir.
- 7-) Otopark İhtiyacı Parsel İçerisinde VE/VEYA Yeraltında Karşılanacaktır. Arsanın Atatürk Bulvarı Cephesindeki Yollarda Katlı Kavşak Uygulaması Yapıldığından, Yol Cepheslerinde Dar Derin Kazı Yapılabilmesi İçin Beton Kazıklı İksa İşİ Yapılamamaktadır. Ruhsat Aşamasında Bu Durumu Tespit Eden Bir Jeolojik Etüt ve Eki Raporun Sunulması Halinde Bodrum Katlarda Yapılacak Otopark Katları Arsa Alanının Tamamı Kullanılacak Şekilde Düzenlenebilir. Ancak Kazı Aşamasında Büyükşehir Belediyesinin Uygun Görüşü Alınmadan Kazı Ruhsatı Verilemez.
- 8-) Planda Belirtilmeyen Hususlarda; 1/1000 Ölçekli Plan Hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuatlar Geçerlidir.

Olarak belirlenmiştir.

4) PLANLAMA GEREKÇESİ

- ✓ Plan notu değişikliğine konu olan parseller, eski 53 ve 76 numaralı parseller tevhit edilerek 82 no lu parsel numarası almıştır. Ancak, 79 (Eski 77 Parsel) numaralı parsel Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Atatürk Bulvarını genişletmek amacıyla Rusya Federasyonu ile 01/07/2008 tarihinde yaptığı protokol karşılığında yol olarak kullanılmakta olup, bugüne kadar yapılan karşılıklı görüşmelere rağmen henüz kamulaştırılamamış olması nedeniyle onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 4.1 numaralı plan notunda belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesini engellemekte; ayrıca 79 (Eski 77 parsel) numaralı parselin terk ve kamulaştırma işlemi henüz tamamlanamadığı için 4.2 numaralı plan notunda öngörülen Atatürk Bulvarı'ndan kot alınması da mümkün olmamaktadır. Bu teknik engeller nedeniyle yapı ruhsatı alınamamakta ve inşaat faaliyetleri başlatılamamaktadır.
- ✓ Mevcut imar planı hükümleri doğrultusunda yapılaşmanın mümkün olmaması, planın uygulanabilirliğini ortadan kaldırmakta ve yatırım süreçlerini sekteye uğratmaktadır. Bu nedenle, planlama alanında teknik, hukuki ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda uygulanabilir bir plan oluşturulması amacıyla plan notu değişikliği yapılması zorunlu hale gelmiştir.

5) PLANLAMA KARARLARI

- ✓ Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada 82 (Eski 53 ve 76 Parsel) nolu parselde inşaat yapılabilmesi ve yapılaşma sürecinin sağlıklı şekilde ilerlemesine olanak sağlamak amacıyla aşağıdaki planlama kararları alınmıştır;

- 14.07.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerinin 4.1 maddesi kaldırılmıştır.
- Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 4.2 maddesi ise **"± 0.00 KOTU TUNUS CADDESİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR."** olarak değiştirilmiştir.

✓ Yapılan plan değişikliği ile planın teknik olarak uygulanabilirliği sağlanmıştır.

- ~~4.1-) ATATÜRK BULVARI ÜSTÜNDE YER ALAN 77 PARSEL YOL OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA RIZAEN BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.~~
- 4.2-) ± 0.00 KOTU TUNUS CADDESİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

2025

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
KAVAKLIDERE MAHALLESİ**

**5708 ADA 79 (ESKİ 77 PARSEL) VE 82
(ESKİ 53 ve 76 PARSEL) NOLU
PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1) GENEL TANIM.....	4
1.1) Planlama Alanının Genel Tanımı.....	4
1.2) Planlama Alanının Ülke-Bölge İçindeki Yeri.....	4
1.3) İdari Bölünüş	5
1.4) Jeomorfolojik Yapı.....	6
1.5) Jeolojik Yapı.....	9
1.6) Hidrojeolojik Özellikler	10
1.6.1) Yeraltı Suyu Durumu.....	10
1.6.2) Yüzey Suları	10
1.6.3) İçme ve Kullanma Suyu	10
1.7) Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi	11
1.8) İklim	17
1.9) Bitki Örtüsü.....	18
1.10) Deprem Durumu	18
1.11) Ekonomik, Sosyal ve Demografik Yapı	19
1.11.1) Ekonomik Yapı.....	19
1.11.2) Demografik Yapı	21
1.11.3) Sosyal Yapı.....	23
1.12) Ulaşım.....	24
2) PLANLAMA ALANI	26
2.1) Planlamanın Konusu ve Amacı	26

2.2)	Planlama Alanının Konumu ve Çevre İlişkileri	27
2.3)	Ulaşım Durumu	29
2.4)	Karayolu	30
2.5)	Raylı Sistemler	31
2.5.1)	Hafif Raylı Sistem Hattı	31
2.5.2)	Raylı Sistem Hattı	32
2.6)	Mülkiyet Durumu	33
2.7)	Arazi Kullanım Durumu	33
3)	MEVCUT İMAR DURUMU	35
3.3)	1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı	35
3.3)	1/1.5000 Ölçekli Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) Güney Kesimi Sınır Tespiti Nazım İmar Planı	38
3.3)	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 14/07/2015 tarih 11951 sayılı yazı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği	40
4)	PLANLAMA GEREKÇESİ	42
5)	PLANLAMA KARARLARI	42

HARİTALAR

Harita 1:Ankara Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	5
Harita 2:Planlama Alanı 3D Uydu Haritası	7
Harita 4: Ankara İli Çankaya İlçesi Jeoloji Haritası	9
Harita 5:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	17
Harita 6:Türkiye Deprem Haritası.....	19
Harita 7:Planlama Alanı Konumu Yakın Uydu Görüntüsü.....	26
Harita 8:5708 Ada 79 ve 82 Nolu Parsellerin Genel Konumu ve Çevre İlişkileri	28
Harita 9:Planlama Alanı Genel Ulaşım Durumu	29
Harita 10:Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı	30
Harita 11:Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı	31
Harita 12:Planlama Alanı Demiryolu Ulaşımı.....	32
Harita 13:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	33
Harita 14:Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu.....	34
Harita 15:Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Nazım İmar Planındaki Yeri	37
Harita 16:Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	39
Harita 17 Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 14/07/2015 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	40

TABLolar

Tablo 1:Ankara İlinin Yıllara Göre Nüfusu (2015-2024).....	21
Tablo 2:Ankara İlinin İlçelere Göre Nüfusu (2024-ADNKS).....	23

1) GENEL TANIM

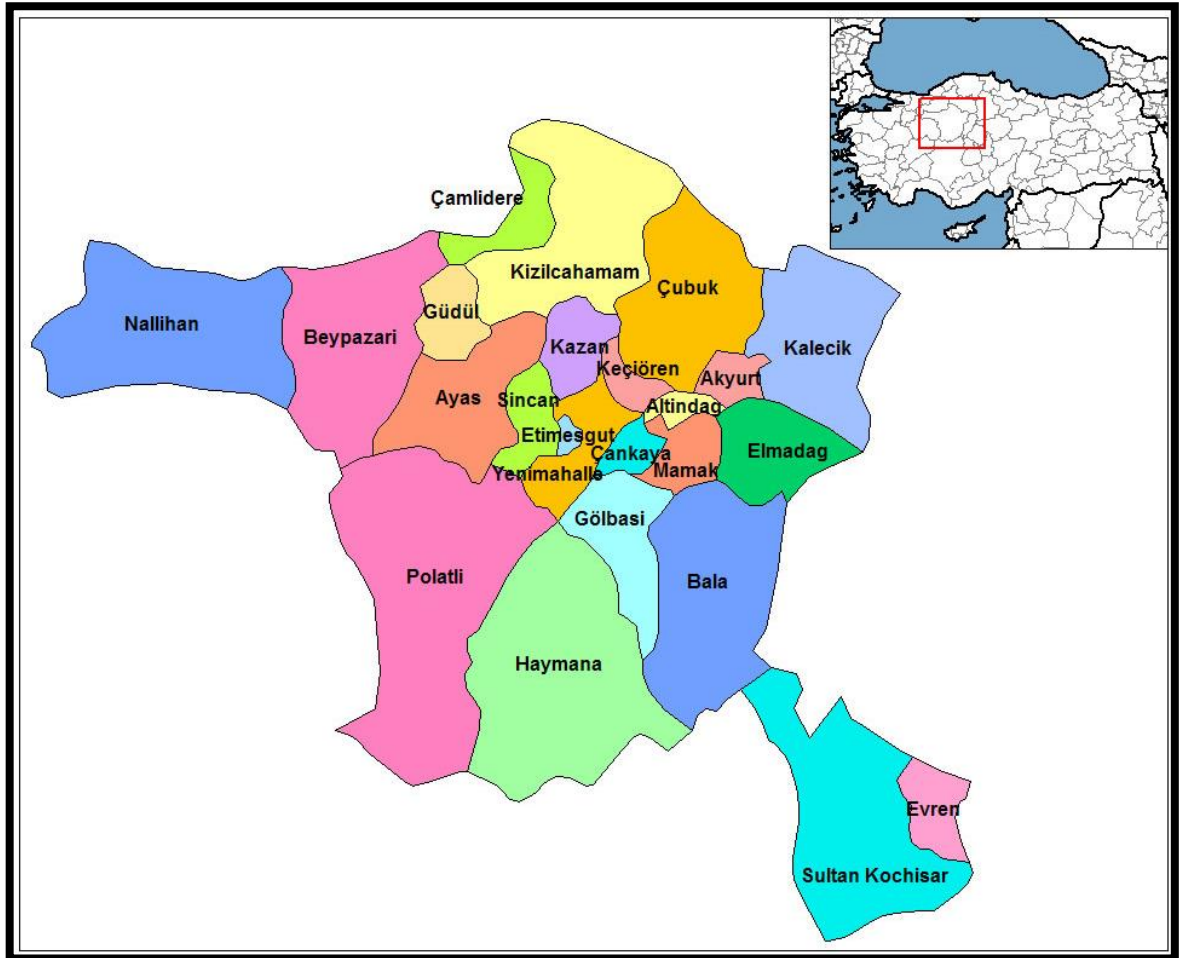
1.1) Planlama Alanının Genel Tanımı

- ✓ Planlama notu değişikliğini kapsayan 5708 ada 79 (Eski 77 Parsel) ve 82 (Eski 53 ve 76 Parsel) numaralı parseller Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi'nde Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi'nin kesiştiği bölgede bulunmaktadır.

1.2) Planlama Alanının Ülke-Bölge İçindeki Yeri

- ✓ Ülkemizin tam ortasında yer alan Ankara; doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde de Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.
- ✓ Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Ankara'nın 2024 yılı kent nüfusu 5,864,049 kişidir. Toplam yüzölçümü 24.521 km² olup, km²'ye yaklaşık 239 kişi düşmektedir.
- ✓ Ankara ili yönetsel anlamda Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Gölbaşı, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 24 ilçe ve bu ilçelere bağlı 714 mahalleden oluşmaktadır.
- ✓ Planlama alanının yer aldığı Çankaya ilçesi; sadece Ankara'nın değil ülkemizin en önemli ilçelerinden birisi konumunda yer almaktadır. Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden ayıran en önemli özelliği, gündüz nüfusunun 2 milyonu geçmesinden kaynaklanmaktadır. Bunun temel sebebi; başkent içinde başkent olarak Ankara'nın ve ülkemizin en önemli kamu kurum ve kuruluşları, büyükelçilikler ile ticaret, kültür ve sosyal mekanların bu ilçede yer seçmesinden kaynaklanmaktadır.

- ✓ Çankaya İlçesi sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, Kuvvet Komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), Bakanlıklar, Kamu Kuruluşları, Büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Böylece, gün içerisinde sürekli bir sirkülasyon oluşmasına sebep olmaktadır.



Harita 1: Ankara Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

1.3) İdari Bölünüş

- ✓ Ankara İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun çökmesine kadar Ankara vilayeti sınırları içinde yer almaktadır. 13.10.1923'te Ankara şehrinin ülkenin başkenti olması sebebiyle; ilde nüfus hızla artmıştır.

- ✓ Nüfus artışının hızlı olması sebebiyle; ilin idari yapısında da değişiklikler meydana gelmiştir.
- ✓ Günümüzde Ankara İli yönetsel anlamda; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle olmak üzere 25 ilçeden oluşmaktadır.
- ✓ Yönetim yapısında ki en son değişiklik; bilindiği üzere; 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile yapılmıştır. Bu Kanun hükümlerine göre Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırı olarak yeniden tanımlanmıştır.
- ✓ Ayrıca, bu tarihe kadar köy statüsünde bulunan yerler bağlı bulundukları ilçenin birer mahallesi olarak yasal statüsü yeniden belirlenmiştir.
- ✓ Planlama alanının yer aldığı Çankaya ilçesi; Ankara'nın Merkezi'nde yer almaktadır. Çankaya İlçesi'nin doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, Batısında Yenimahalle ve güneyinde de Gölbaşı İlçeleri ile sınırlıdır.
- ✓ Çankaya İlçesi, 1 ilçe belediyesi ve 123 mahalleden oluşmaktadır.

1.4) Jeomorfolojik Yapı

- ✓ Ankara ve çevresi jeomorfolojik açıdan 'Eğimli Arazi', 'Platolar' ve 'Ova Taban Düzlükleri' olmak üzere üç ana gruba ayrılır. Kent alanı içerisinde yer alan başlıca jeomorfolojik alt birimler ise "Tepelik Arazi, Yamaç ve Sırtlar, Vadiler, Alçak Platolar, Yüksek Sekiler, Alçak Sekiler ve Vadi Tabanı Düzlüklerinden" oluşur.

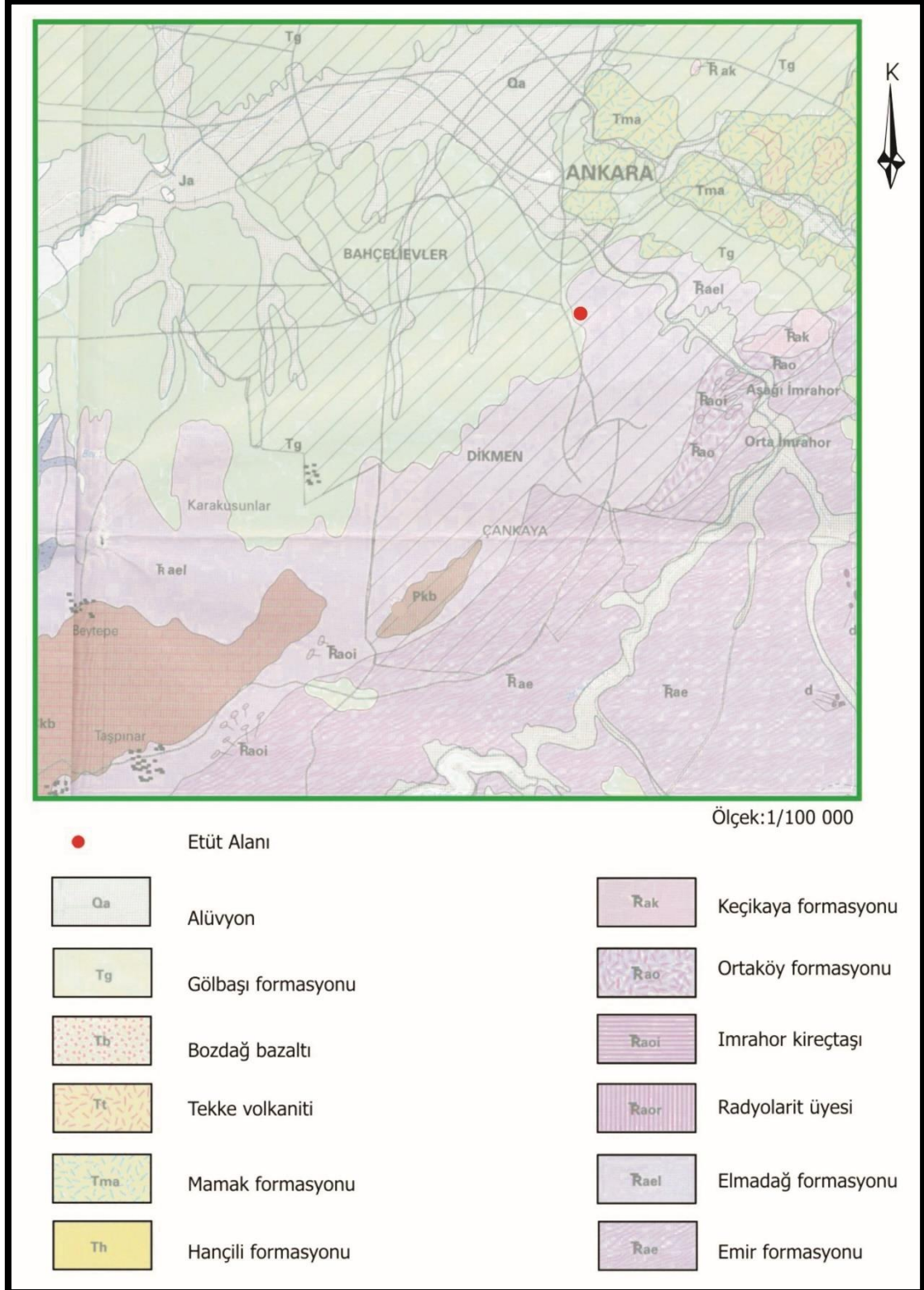
- ✓ Planlama alanının genelinde ve yakın çevresinde eğimler 1/1000 ölçekli eğim haritasında da görüldüğü gibi % 0-5 arasında değişmektedir.
- ✓ Planlama alanı, deniz seviyesinden yaklaşık olarak 983 m yükseklikte yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı 3D Uydu Haritası



Harita 3: Planlama Alanı Eğim Haritası

1.5) Jeolojik Yapı**Harita 4: Ankara İli Çankaya İlçesi Jeoloji Haritası**

- ✓ Planlama alanında Alt, Orta - Üst Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonuna ait çakıllı kumlu siltli kil ve grovak birimler bulunmaktadır.
- ✓ Planlama alanındaki zeminin;
- ✓ 1.00 m nebati toprak, 1.00 - 7.50 m çakıllı kumlu siltli kil, 7.50 - 15.0 m grovak,
- ✓ 6.00 m çakıllı kumlu siltli kil, 6.00 - 15.0 m grovak birimlerden oluştuğu görülmektedir.

1.6) Hidrojeolojik Özellikler

1.6.1) Yeraltı Suyu Durumu

- ✓ Planlama alanında yapılan sondajlar sırasında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Bunlara bağlı olarak mevsimsel yağışlar sonucu oluşabilecek yüzey ve yeraltı sularının, yerüstü ve yeraltı drenaj sistemleri oluşturularak çalışma alanını oluşturan bölgeden uzaklaştırılması gerekmektedir.

1.6.2) Yüzey Suları

- ✓ Planlama alanında yüzey suyu barındırabilecek mevsimsel akış gösteren dere bulunmamaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde bulunan tüm dereler için planlama öncesinde Devlet Su İşleri 'nden görüş alınmalıdır.

1.6.3) İçme ve Kullanma Suyu

- ✓ Bölgede İçme ve kullanma suyu Ankara İli Çankaya Belediyesi su şebekesinden sağlanmaktadır.

1.7) Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

- ✓ Planlama alanında; 09/06/2015 tarihinde Mülga Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu bulunmaktadır. Söz konusu raporda planlama alanının morfolojik özellikleri, jeolojisi ile arazide yapılan çalışmalar ve laboratuvar verileri esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda alan; 'Önlemlili Alan 5.1' (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.
- ✓ Önlemlili Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:
 - Bu alanlar; topoğrafik eğimin % 0 - 5 derece arasında olduğu, temelin Alt, Orta - Üst Triyas yaşlı Elmadağ formasyonuna ait (çakıllı, kumlu, siltli kil ve kil boyutlu taneler) birimlerin oluşturduğu alanı kapsar. Laboratuvar verilerinden gözlenebileceği gibi birleşik zemin sınıflamasına göre CL, kil, siltli kil ağırlıklı olarak bulunmakta olup olası mühendislik problemlerinin (oturma, şişme) gözlenebileceği önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Önlemlili alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "(ÖA-5.1)" simgesi ile gösterilmiştir.
 - Bu sahada yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde parsel bazında zemin etüt çalışmaları ile zemin parametrelerinin, taşıma gücü, şişme, oturma değerlerinin ayrıntılı olarak hesaplanması, yapıların bu hesaplamalar doğrultusunda inşa edilmesi, uygun temel tiplerinin seçilmesi gerekmektedir.
 - Yapılaşma öncesi temellerin homojen birimler üzerine oturtulmasına dikkat edilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken yapılar için uygun temel tipleri seçilmelidir. Göçmeye karşı emniyet alınması,

temel zeminini ileride etkileyecek olan yükten daha fazla bir yüke maruz bırakılmaması gerekmektedir.

- Bu sahada yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde yağışlı mevsimlerde yer altı su seviyesinin daha da yükseleceği de tahmin edilerek, gerekli olan yer altı ve çevre sularının drenajları yapılmalı, suyun bina temellerine olumsuz etkileri ortadan kaldırılmalıdır.
 - Temel kazısı sırasında ve sonrasında yan parsellerdeki binaların ve bina temellerinin olumsuz etkilenmemesi için gerekli olan her türlü iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.
 - Planlama alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre IV. Derece deprem bölgesinde yer aldığından Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ 09/06/2015 tarihinde Mülga Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmında;
- Planlama alanında; jeofizik çalışmaları, sondajlar ve laboratuvar deney sonuçlarına bağlı olarak yapılan bu imar planına esas jeolojik - jeoteknik çalışmalar ışığında aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.
 - Planlama alanında zeminin, Alt, Orta - Üst Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonuna ait kil, kumlu siltli kil, çakıllı kumlu siltli kil ve grovak üzerinde yer aldığı tespit edilmiştir.
 - Planlama alanının genelinde ve yakın çevresinde eğim 1/1000 ölçekli eğim haritasında da görüldüğü gibi % 0 - 5 arasında değişmektedir. Planlama alanı, deniz seviyesinden yaklaşık olarak 983 metre yükseklikte yer almaktadır. Planlama alanında yapılan sondajlar ve arazi çalışmaları sonucunda, 1/1000 ölçekli jeoloji haritası üzerinde

TRael simgesi ile gösterilen alanda; ağırlıklı olarak CL sınıfında çakıllı kumlu siltli kil, grovak yayılım gösterir.

- Ankara ili Çankaya İlçesi sınırları içinde yer alan çalışma alanında 2 profil boyunca masw ölçüsü alınarak yapılaşma sırasında projelendirmeye esas olacak zeminin dinamik elastik parametreleri, zemin hakim titreşim periyodu, vb mühendislik parametrelerinin belirlenmesi, deprem durumu ve afet durumunun incelenerek sonuçlar ortaya konmuştur.
- Arazi çalışmaları kapsamında, 24 m açılımlı 2 adet masw çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından Sara-Doremi marka sismograf ile yürütülmüştür.
- Çalışma alanı 4. Derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Buna göre çalışma alanı içinde olası maksimum yer ivmesi değerleri $0.10g \leq a_{max} < 0.20g$ arasında yer almaktadır.
- Çalışma alanında yapılan sismik masw çalışmaları sonucunda, masw-1 nolu ölçümün olduğu kesimde, üstte 1.5-2.0 m kalınlığında dolgu zemin, altında yaklaşık 7.0 m derinliğe kadar katı sıkı siltli killi kumlu birimler ve tabanda ise metamorfik kayalar (grovak) yer almaktadır. Masw-2 nolu ölçümün olduğu kesimde, üstte 1.5-2.0 m kalınlığında dolgu zemin, altında yaklaşık 8.0-9.0 m derinliğe kadar katı sıkı siltli killi kumlu birimler ve tabanda ise metamorfik kayalar (grovak) yer almaktadır.
- Planlama alanına ait ortalama zemin hakim titreşim periyodu(T_0) değeri 0.33 sn dir. Ortalama Zemin büyütme değeri (Z_b) 1,98 dir. Çalışma alanı için ortalama Vs30 hızı 366 m/sn dir.
- Her bir sismik profil için maksimum kayma modülü (G_{max}) ve dinamik elastisite modülüne (E_d) göre zemin özelliği tanımlamaları yapılmıştır.

Bu tanımlamalara göre çalışma alanındaki zeminler ." Gevşek Zemin-Sağlam Zeminler" aralığında yer almaktadır.

- *Planlama alanını oluşturan zeminin P dalga hızına bağlı olarak sökülebilirliği "Çok Kolay- Zor" aralığındadır.*
- *NERHP Hükümlerine göre; planlama alanı alınan S dalgası hızlarına göre, zemin sınıfı " E Zayıf Zemin - C Çok sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya" sınıfındadır.*
- *Planlama alanını oluşturan zeminin yoğunluk tanımlamaları "Orta-Yüksek" aralığındadır.*
- *Planlama alanını oluşturan zeminin Poisson oranı tanımlaması "Çok Gevşek" dir.*
- *Planlama alanını oluşturan zeminin Bulk Modülüne bağlı olarak sıkışma özelliği "Az -Yüksek" aralığındadır.*
- *Poisson olasılık dağılımı kullanılarak hesaplanan parametrelere göre 5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içinde olma olasılığı %84.6 ve tekrarlama periyodu 5 yıl iken; 6.1 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içinde olma olasılığı % 81.2 ve tekrarlama periyodu 6 yıldır.*
- *Yapılaşma Esnasında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.*
- *Çalışma alanında topoğrafik yapı ve coğrafi koşullar dikkate alındığında su baskını, çığ, heyelan, vb. doğal afet tehlikeleri bulunmamaktadır.*
- *Planlama alanı yakınında yüzey suyu barındırabilecek kuru dere bulunmamaktadır. Mevsimsel yağışlara bağlı olarak oluşabilecek yüzey*

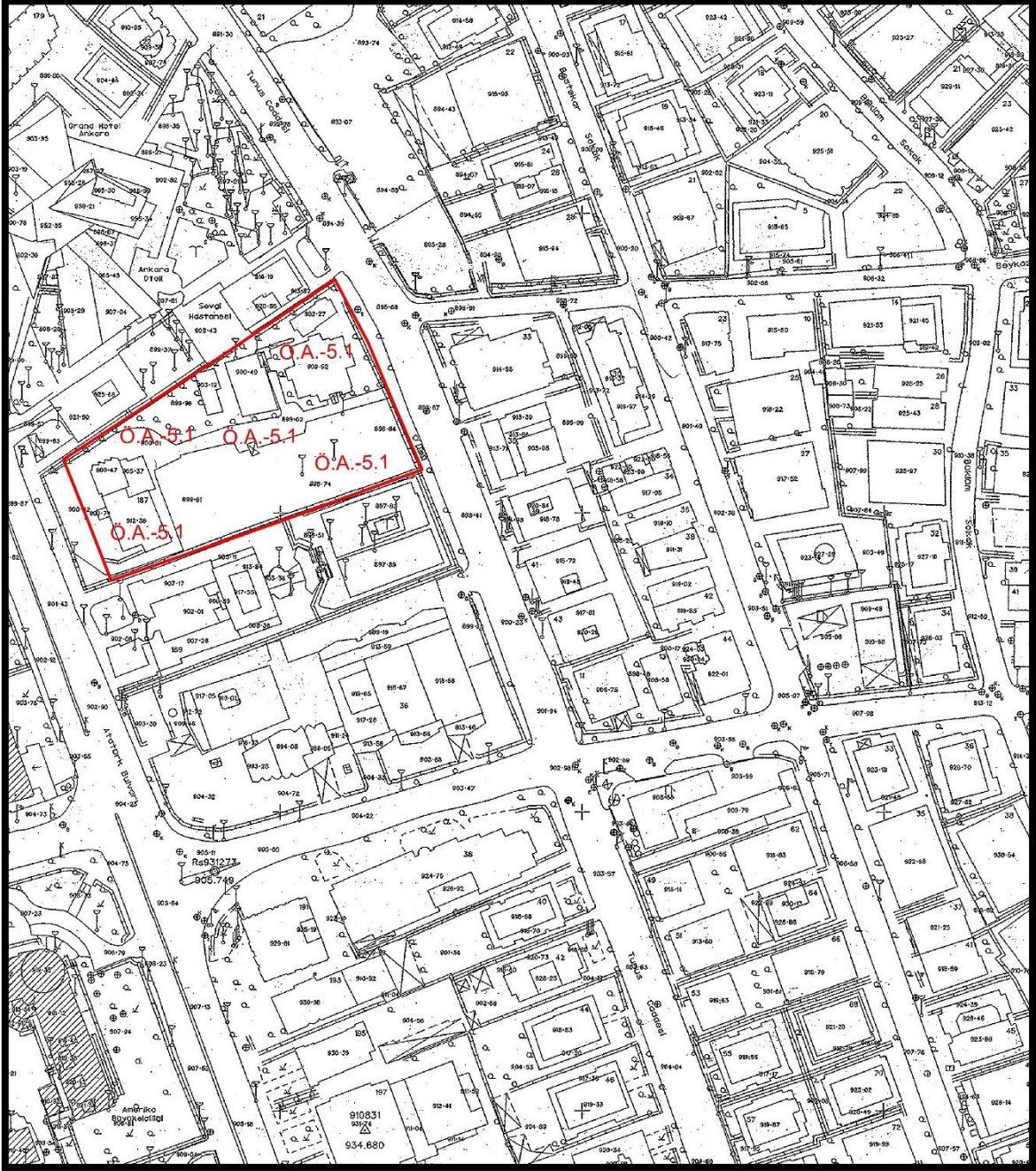
sularına karşı önlemler alınmalı, yerüstü drenaj sistemi oluşturularak suyun bölgeden uzaklaştırılması gerekir.

- Planlama alanında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Kaya birim için; Zemin Grubu B1, Yerel Zemin Sınıflaması Z2 olarak tespit edilmiştir. Zeminin Kayma Dalgası Hızı 700 - 1000 m/sn, Zeminin Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A = 0.15$ sn, $T_B = 0.40$ sn'dir.
- Kil birim için; Zemin Grubu C3, Yerel Zemin Sınıflaması Z3 olarak tespit edilmiştir. Zeminin Kayma Dalgası Hızı 200 - 300 m/sn, Zeminin Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A = 0.15$ sn, $T_B = 0.60$ sn'dir.
- Planlama alanını oluşturan zeminin % 1.755 - % 1.92' lik bir şişme yüzdesine sahip olduğu tespit edilmiştir. Buna göre, planlama alanındaki zeminin Şişme Derecesi "Orta-Yüksek" olarak tespit edilmiştir. Dolayısıyla, planlama alanında yapılması düşünülen binaların toplam yükleri de dikkate alındığında, bu alanlarda yayılım gösteren zeminlerin şişme açısından problem oluşturma olasılığı düşüktür.
- Planlama alanı için maksimum Oturma Miktarı 5.2 cm olarak tespit edilmiştir. Bu değerler planlama alanı hakkında ön bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Parsel bazında zemin etüdü çalışmalarında oturma analizi ayrıca ve mutlaka hesaplanmalı ve bu değerler parsel bazında zemin etüt çalışmalarında kesinlikle kullanılamaz.
- Planlama alanında bulunan kil birim için izin verilebilir Taşıma Gücü $q_f = 4.54$ kg/cm² ile 4.57 kg/cm² aralığında ve kaya birim için izin verilebilir Taşıma Gücü $q_f = 9.51$ ile 9.77 kg/cm² elde edilmiştir. Parsel bazında zemin etüdü çalışmalarında taşıma gücü analizi ayrıca

ve mutlaka hesaplanmalı ve bu değerler parsel bazında zemin etüt çalışmalarında kesinlikle kullanılamaz.

- Planlama alanında yapılan sondajlar sırasında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak ileride meydana gelebilecek yüzey ve yağmur sularının uzun vadede sızarak temele zarar vermesini önlemek amacıyla çevre ve yüzey drenaj sisteminin yapılması önerilmektedir.
- Projelendirmede " Deprem yönetmeliği ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Esaslar " (2007 Deprem Yönetmeliği) Yönetmeliği'ne uyulduğu takdirde bir problem bulunmamaktadır.
- Yapılan hesaplamalara göre planlama alanında sıvılaşma riskinin bulunmadığı söylenebilir.
- Planlama alanında ve çevresinde heyelan, çığ, su baskını ve diğer doğal afet tehlike ve riski bulunmamaktadır.
- Çalışma alanında yapılan sondajlar esnasında kuyularda 0.00 -1.00 m arasında sondaj loglarında belirtildiği gibi nebati toprağa (dolgu malzemesi) rastlanılmıştır. Bina temel oturumunun bu nebati toprak kaldırıldıktan sonra projelendirilmesi uygundur.
- Planlama alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması kapsamında; morfolojik özellikleri, jeolojisi ile arazide yapılan çalışmalar ve laboratuvar verileri esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda planlama alanı 'Önlemleri Alan 5.1' (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

✓ Hususlarına değinilmiştir.



Harita 5: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

1.8) İklim

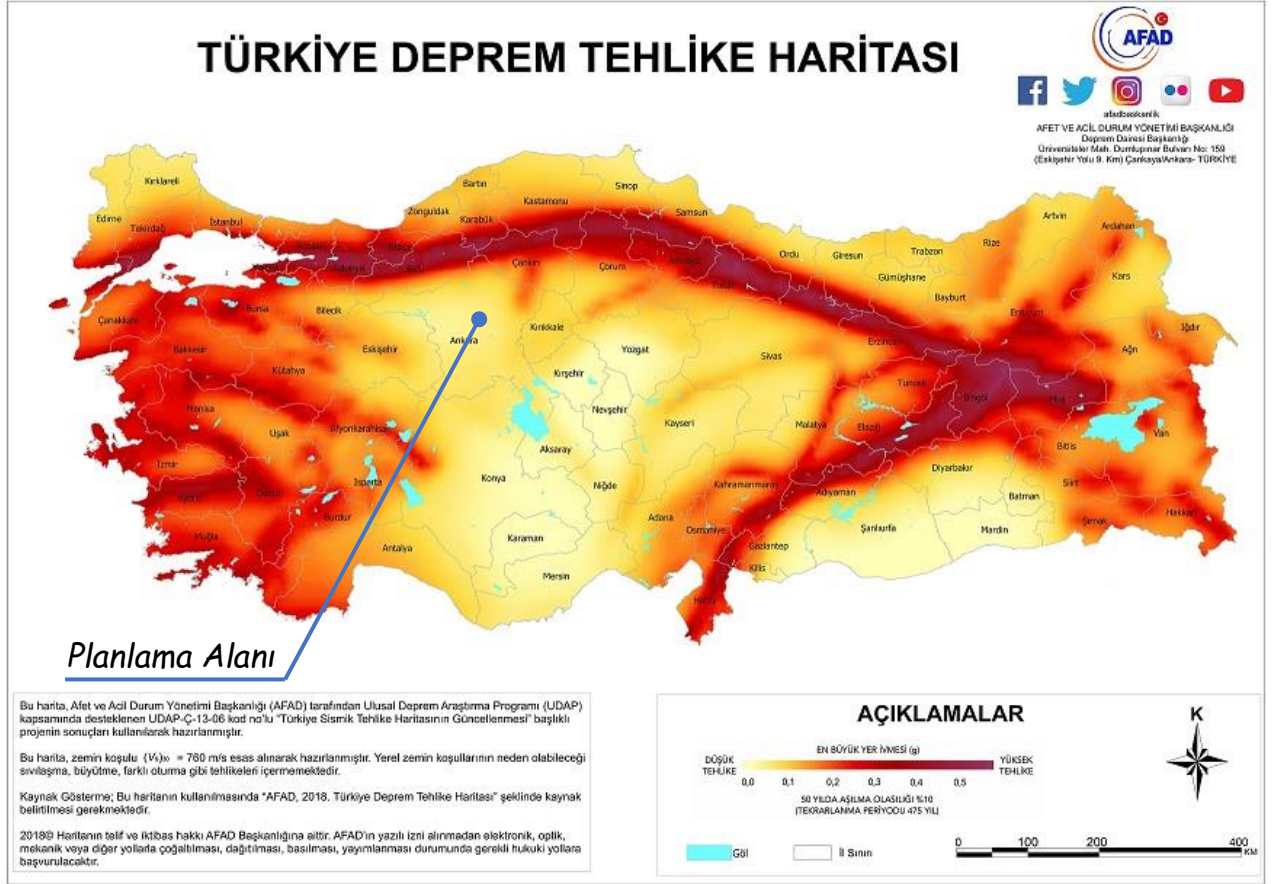
- ✓ Ankara İl'inin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülmektedir. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülmektedir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçmektedir. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

1.9) Bitki Örtüsü

- ✓ Etrafı dağlarla çevrili olan Ankara; kışları soğuk, yazları kurak geçen bir iklime sahiptir. En yağışlı mevsim ilkbahardır.
- ✓ Bu iklim şartları ve topografik yapı Ankara ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkan sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu step (bozkır) tir. Step bitki örtüsü az yağış alan çukur alanlarda ve platolar üzerinde yaygın halde bulunmaktadır. Bu bitki topluluğu içinde ağaç yok denecek kadar azdır. Genelde dikenli çalılar dikkati çekmektedir. Bunun yanısıra akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Step bitki örtüsünün en yaygın türlerini otlar oluşturmaktadır. Çoğu küçük boylu olan bu bitkiler birbiri yanında ve kümeler halinde toplanmıştır.

1.10) Deprem Durumu

- ✓ Ankara İli, ülkemizde deprem açısından farklı farklı derecelendirilmektedir. Ankara'nın kuzeyinde yer alan Çamlıdere ve Doğusunda yer alan Evren ilçeleri 1. Derece Deprem Kuşağı'nda yer alırken, Nallıhan, Kızılcihamam ve Bala İlçeleri 2. Derece, Beypazarı, Güdül, Kazan, Çubuk, Akyurt, Kalecik, Mamak, Altındağ ve Şereflikoçhisar 3.Derece; plan notu değişikliğini kapsayan 5708 adanın da bulunduğu Çankaya, Ayaş, Sincan, Etimesgut, Yenimahalle, Keçiören, Gölbaşı, Haymana ve Polatlı İlçeleri ise 4. Derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Harita 6: Türkiye Deprem Haritası

1.11) Ekonomik, Sosyal ve Demografik Yapı

1.11.1) Ekonomik Yapı

- ✓ Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı,

kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzumdür.

- ✓ *Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.*
- ✓ *Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, ponza taşı vardır.*
- ✓ *Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindendir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.*

1.11.2) Demografik Yapı

- ✓ 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. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Ankara'nın resmi olarak yıllara göre artan il nüfusu tablodaki gibidir.

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2024	2,888,062	2,975,987	5,864,049
2023	2,860,361	2,943,121	5,803,482
2022	2,856,479	2,925,806	5,782,285
2021	2.843.409	2.903.916	5.747.325
2020	2.805.877	2.857.445	5.663.322
2019	2.793.850	2.845.226	5.639.076
2018	2.728.900	2.775.085	5.503.985
2017	2.702.492	2.742.534	5.445.026
2016	2.653.431	2.693.087	5.346.518
2015	2.621.235	2.649.340	5.270.575

Tablo 1: Ankara İlinin Yıllara Göre Nüfusu (2015-2024)

- ✓ 2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; ilçe nüfus bilgileri nüfusa göre azalan şekilde sıralanmıştır. Tablo incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçelerin sırasıyla Çankaya, Keçiören ve Yenimahalle olduğu görülmektedir.

İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %	Toplam Nüfus
Çankaya	452.771	494.559	%49,70	%50,30	947.330
Keçiören	454.879	477.249	%48,80	%51,20	932.128
Yenimahalle	344.245	370.621	%48,16	%51,84	714.866
Mamak	338.897	347.880	%49,35	%50,65	686.777
Etimesgut	309.721	319.391	%49,23	%50,77	629.112
Sincan	303.337	286.972	%51,39	%48,61	590.309
Altındağ	207.719	207.174	%50,07	%49,93	414.893
Pursaklar	82.173	83.492	%49,60	%50,40	165.665
Gölbaşı	83.537	81.664	%50,57	%49,43	165.201
Polatlı	64.875	65.640	%49,71	%50,29	130.515
Çubuk	48.881	51.869	%48,52	%51,48	100.750
Kazan	31.830	30.230	%51,29	%48,71	62.060
Beypazarı	24.065	24.380	%49,67	%50,33	48.445
Elmadağ	22.579	22.554	%50,03	%49,97	45.133
Akyurt	22.135	22.406	%49,82	%50,18	44.541
Şereflikoçhisar	16.642	16.674	%49,95	%50,05	33.316
Kızılcahamam	14.805	14.018	%51,37	%48,63	28.823

Haymana	14.323	12.918	%52,58	%47,42	27.241
Nallıhan	13.195	13.293	%49,40	%50,60	26.488
Bala	11.973	9.920	%54,69	%45,31	21.893
Ayaş	7.206	6.464	%52,71	%47,29	13.670
Kalecik	6.763	6.038	%52,83	%47,17	12.801
Çamlıdere	5.626	4.849	%53,71	%46,29	10.475
Güdül	4.337	4.184	%50,90	%49,10	8.521
Evren	1.548	1.548	%50,00	%50,00	3.096

Tablo 2: Ankara İlinin İlçelere Göre Nüfusu (2024-ADNKS)

1.11.3) Sosyal Yapı

- ✓ Ülkenin İç Anadolu Bölgesinde yer alan Ankara, Başkent olması yanı sıra nüfus ve işgücü nitelikleri ile de, ülkenin önde gelen kentlerinden birisidir. Ankara kentine temel karakteristiğini veren Başkentlik işlevleri, kentin hizmetler sektöründe yoğunlaşan bir nitelik taşımasında da yol açmıştır.
- ✓ Nüfus sayımı verileri incelendiğinde, kentte hizmetler sektörü istihdamının tarihsel gelişme süreci içinde sürekli yükseldiğini ve ülkedeki diğer kentlerden çok daha yoğun bir nitelik taşıdığını görmek olanaklıdır.
- ✓ Yükseköğrenim bitirme oranı Ankara'da, %11,74 iken, İstanbul'da bu oran %7,46, İzmir'de %8,53'tür. İç Anadolu Bölgesindeki diğer illerde ortalama %5'lik bir yükseköğrenim mezuniyeti bulunduğu dikkate alındığında, Ankara'nın ülkenin en eğitimli kenti olduğu ifade edilebilir.
- ✓ Ev sahipliği oranı, İstanbul ve İzmir'den daha düşük görünen Ankara, buna karşın kirada oturma değerleri ile diğer kentleri geçmesi beklenirken,

İstanbul'un gerisinde kalmaktadır. Bu durumu, Başkentlik işlevleri ve kamu kurumlarının yoğun olduğu Başkentte, lojman sayısı ve lojmanda ikamet etme oranı yüksektir.

- ✓ İç Anadolu Bölgesinin en büyük kenti Ankara, bölgede sanayi istihdamının yoğunlaştığı kentler olarak nitelenen ve yükselen gelişme kutupları olarak tanımlanan Konya, Kayseri ile kıyaslandığında, sanayi istihdamındaki %13,40 oranı ile, Konya'dan (%9,10) önde, Kayseri'den (%16,40) ise geride görünmektedir.
- ✓ İnşaat sektörü, sanayi sektörü içine dahil edildiğinde ise, istihdamı oluşuyor görünmektedir. Kentin ekonomisinde inşaat sektörü çok önemli bir yer tutmakta olup, kentte imalat sanayi yoğunlaşmasının İstanbul ve İzmir'e oranla geri kaldığı bir ortamda, inşaat ve inşaata dayalı hizmetler, Ankara kenti ekonomisinin en önemli unsurlarından biri olarak ön plana çıkmaktadır.
- ✓ Sanayi istihdamının görece geri ve sanayi içine dahil edilen inşaat istihdamının yüksekliği, kentte üretim ekonomisinin gerekli ve yeterli yoğunlukta olmadığına da bir göstergesi olarak yorumlanabilir. Ankara'da 2024 yılı Gayri Safi Yurtiçi Hasılanın sektörel payları incelendiğinde yaklaşık %30'unun sanayi sektöründen karşılandığı görülmektedir. Kentin ekonomisinde inşaat sektörü çok önemli bir yer tutmakta olup, kentte imalat sanayi yoğunlaşmasının İstanbul ve İzmir'e oranla geri kaldığı bir ortamda, inşaat ve inşaata dayalı hizmetler, Ankara kenti ekonomisinin en önemli unsurlarından biri olarak ön plana çıkmaktadır.

1.12) Ulaşım

- ✓ Ankara, coğrafi konumu nedeniyle doğudan batıya, kuzeyden güneye giden yol güzergâhlarının kavşak noktasında yer almaktadır. Edirne- Hatay (E-5) karayolu ile İzmir- Ağrı (E-23) karayolu Ankara'dan geçmektedir. Ankara

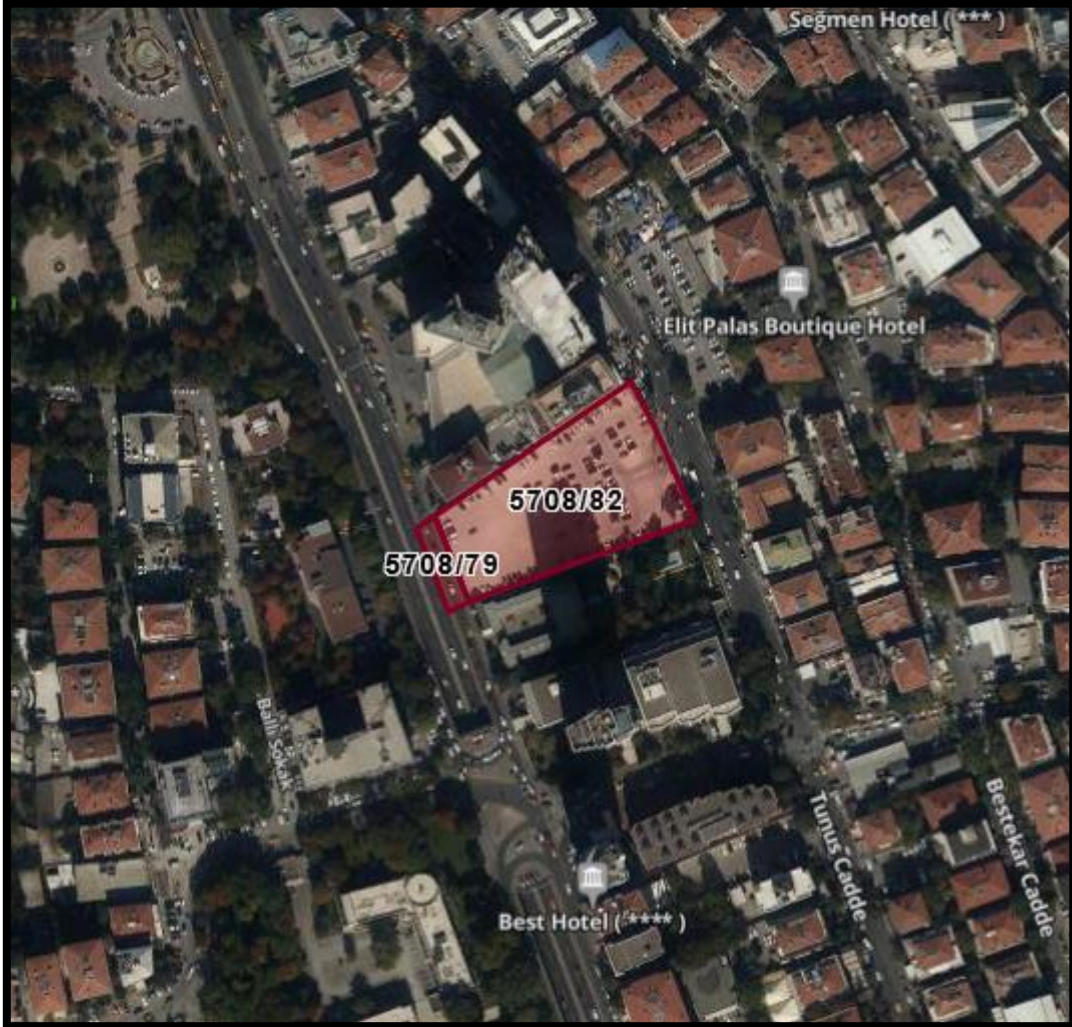
İli' nin beş giriş noktası vardır. Samsun, Konya, İstanbul, Eskişehir ve Esenboğa yollarından girişler sağlanmaktadır.

- ✓ Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlamaktadır. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkent in ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamakta olup, bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlamaktadır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200(E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunmaktadır.
- ✓ İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan ve metro bağlantısı bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer almaktadır.
- ✓ Çankaya İlçesi'nde yaralan planlama alanının ulaşımı genel olarak değerlendirildiğinde; Kızılay Meydanı, Akay Kavşağı ve Kuğulu Kavşağı'na yakın bir bölgede bulunduğu ve erişilebilirlik açısından uygun bir konumda olduğu görülmektedir.

2) PLANLAMA ALANI

2.1) Planlamanın Konusu ve Amacı

- ✓ Plan notu değişikliği; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi 5708 ada 79 (Eski 77 Parsel) ve 82 (Eski 53 ve 76 Parsel) nolu parselleri kapsamaktadır.

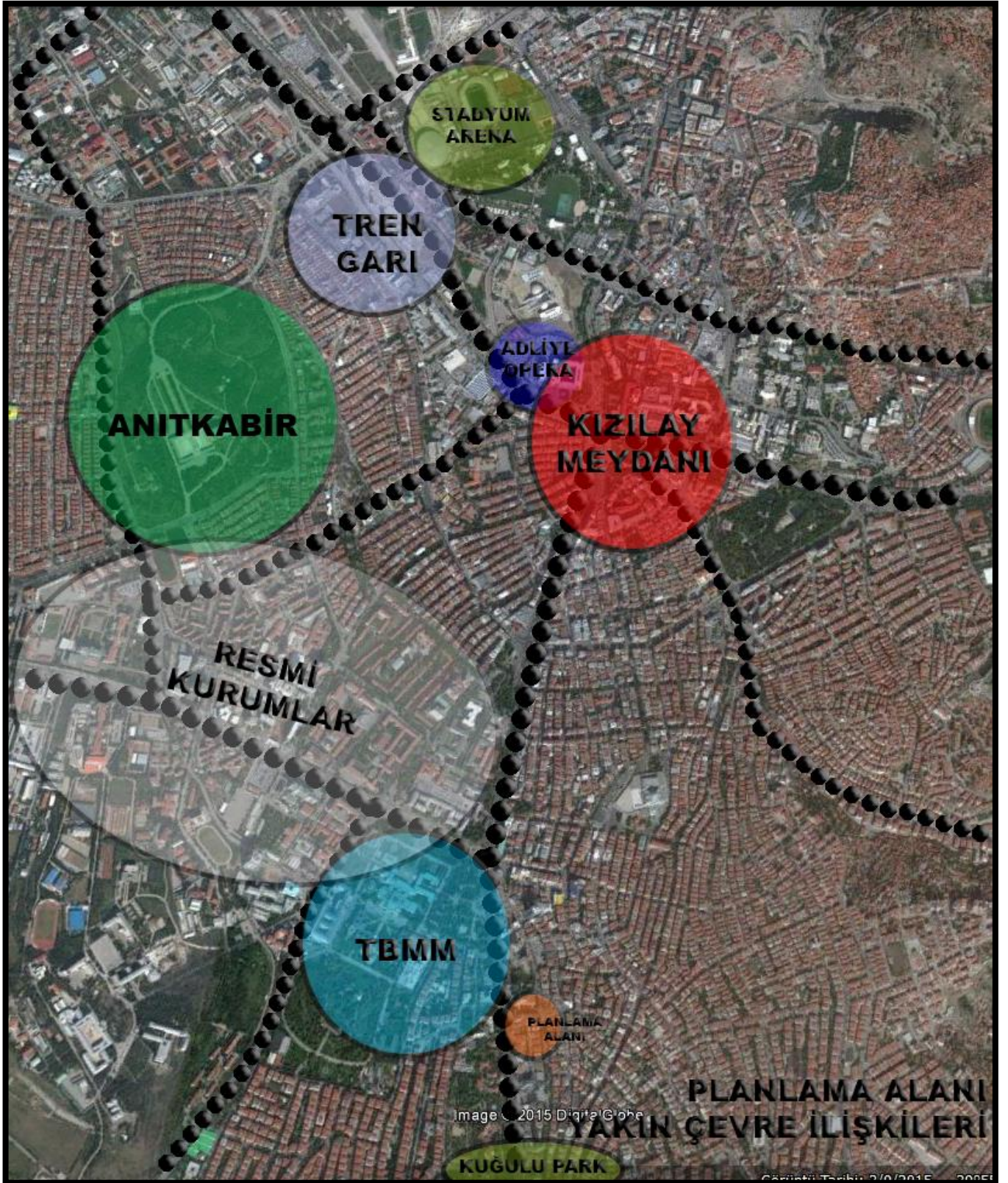


Harita 7: Planlama Alanı Konumu Yakın Uydu Görüntüsü

- ✓ Bu plan, Ankara İli, Çankaya İlçesi 5708 ada 79 (eski 77 parsel) ve 82 (eski 53 ve 76 parsel) numaralı taşınmazlarda, mevcut onaylı imar planı hükümleri doğrultusunda yapı ruhsatı alınamaması nedeniyle planın uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

2.2) Planlama Alanının Konumu ve Çevre İlişkileri

- ✓ Plan notu değişikliğine konu olan parseller, Ankara'nın kentsel gelişiminde önemli bir rol üstlenen Merkezi İş Alanı (MİA) güney aksı üzerinde konumlanmaktadır. Bu aks, Atatürk Bulvarı-Kuğulu Altgeçidi doğrultusunda şekillenmiş olup, kent içi ulaşım ve işlevsel dağılım açısından stratejik bir güzergâh niteliği taşımaktadır.
- ✓ Parsellerin kuzeyinde, yürüme mesafesinde yer alan Kızılay Meydanı; kent merkezinin en yoğun toplanma ve dağılım noktalarından biri olarak hem sosyal hem de ulaşım açısından kritik bir işlev görmektedir. Güney yönünde ise yine yürüme mesafesinde bulunan Kuğulu Park, Ankara'nın simgesel kamusal alanlarından biri olup, çevresel kaliteyi ve sosyal etkileşimi artıran bir landmark niteliğindedir.
- ✓ Planlama alanının bulunduğu aks üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM), çeşitli bakanlık binaları, Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türk Dil Kurumu (TDK) gibi kamu kurumları; Eski Amerika Birleşik Devletleri Büyükelçiliği başta olmak üzere çeşitli diplomatik temsilcilikler; Ankara Sanayi Odası (ASO), Şehir Plancıları Odası (ŞPO) gibi meslek örgütleri; Akün Sahnesi ve Çağdaş Sanatlar Merkezi gibi kültürel tesisler ile yoğun ticaret faaliyetleri yer almaktadır. Bu çeşitlilik, alanın çok işlevli ve yüksek erişilebilirliğe sahip bir kentsel omurga üzerinde konumlandığını göstermektedir.
- ✓ Parseller, çevresindeki bu önemli merkezlere ve kullanım alanlarına yaya erişimi açısından avantajlı konumda olup, toplu taşıma sistemleriyle de tek vasıta ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca, Anıtkabir, TCDD Tren Garı, Güvenpark, Adliye Sarayı, Ankara Stadyumu ve Arena gibi Ankara ili için stratejik öneme sahip noktalara erişim kolaylığı, planlama alanının kent bütünündeki konumsal değerini daha da artırmaktadır.



Harita 8:5708 Ada 79 ve 82 Nolu Parsellerin Genel Konumu ve Çevre İlişkileri

2.3) Ulaşım Durumu

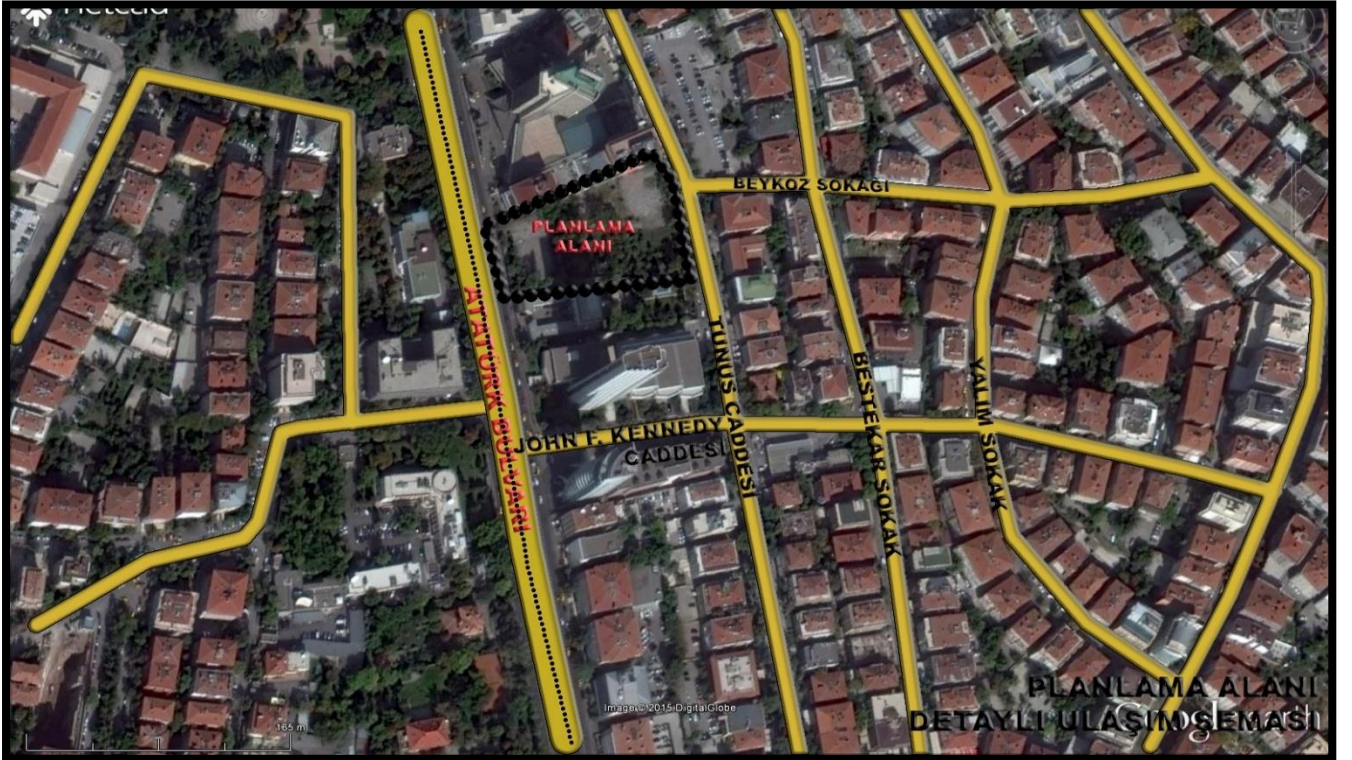
- ✓ 5708 ada 79 ve 82 numaralı parseller, Ankara ilinin en yoğun kentsel işlevlere sahip bölgesi olan Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi sınırlarında, Merkezi İş Alanı (MİA) içerisinde konumlanmaktadır. Bu alan, kent içi ulaşım ağlarının kesişim noktasında yer almakta olup hem bireysel hem de toplu taşıma sistemleri açısından yüksek erişilebilirlik sunmaktadır.



Harita 9: Planlama Alanı Genel Ulaşım Durumu

2.4) Karayolu

- ✓ Plan notu değişikliğine konu parseller, Ankara'nın merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle ulaşımın odak noktalarından birinde bulunmaktadır. Kızılay Meydanı'nın kesişim noktası olan Atatürk Bulvarı-Gazi Mustafa Kemal Bulvarı-Ziya Gökalp Caddesi ve Akay Kavşağı'nın kesişim noktası olan İsmet İnönü Bulvarı- Akay Caddesi' nin doğrultusunda ve yakın mesafesinde yer almaktadır.
- ✓ Yine aynı doğrultu üzerinde yer alan Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi'nin kesişim noktası olan düğüm noktasına çok yakın bir mesafede bulunur.
- ✓ 5708 ada 79 ve 82 nolu parsellere ulaşım Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi'nden sağlanmaktadır. Söz konusu parseller, Ankara'nın ana ulaşım güzergahları ile dolmuş duraklarına yürüme mesafesinde yer almaktadır. Planlama alanına toplu taşıma ile tek bir vasıta ile ulaşım imkânı mümkündür.

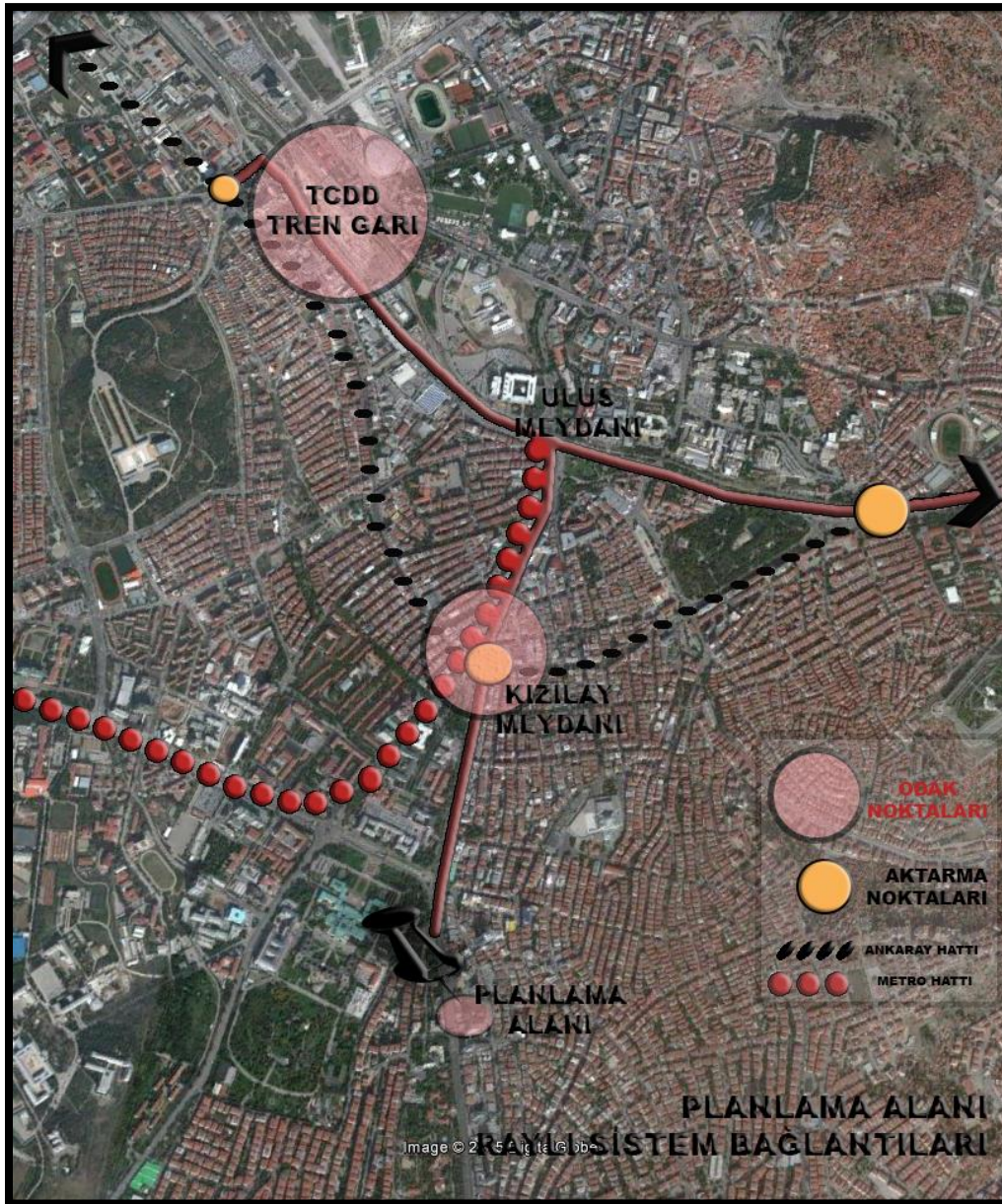


Harita 10: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı

2.5) Raylı Sistemler

2.5.1) Hafif Raylı Sistem Hattı

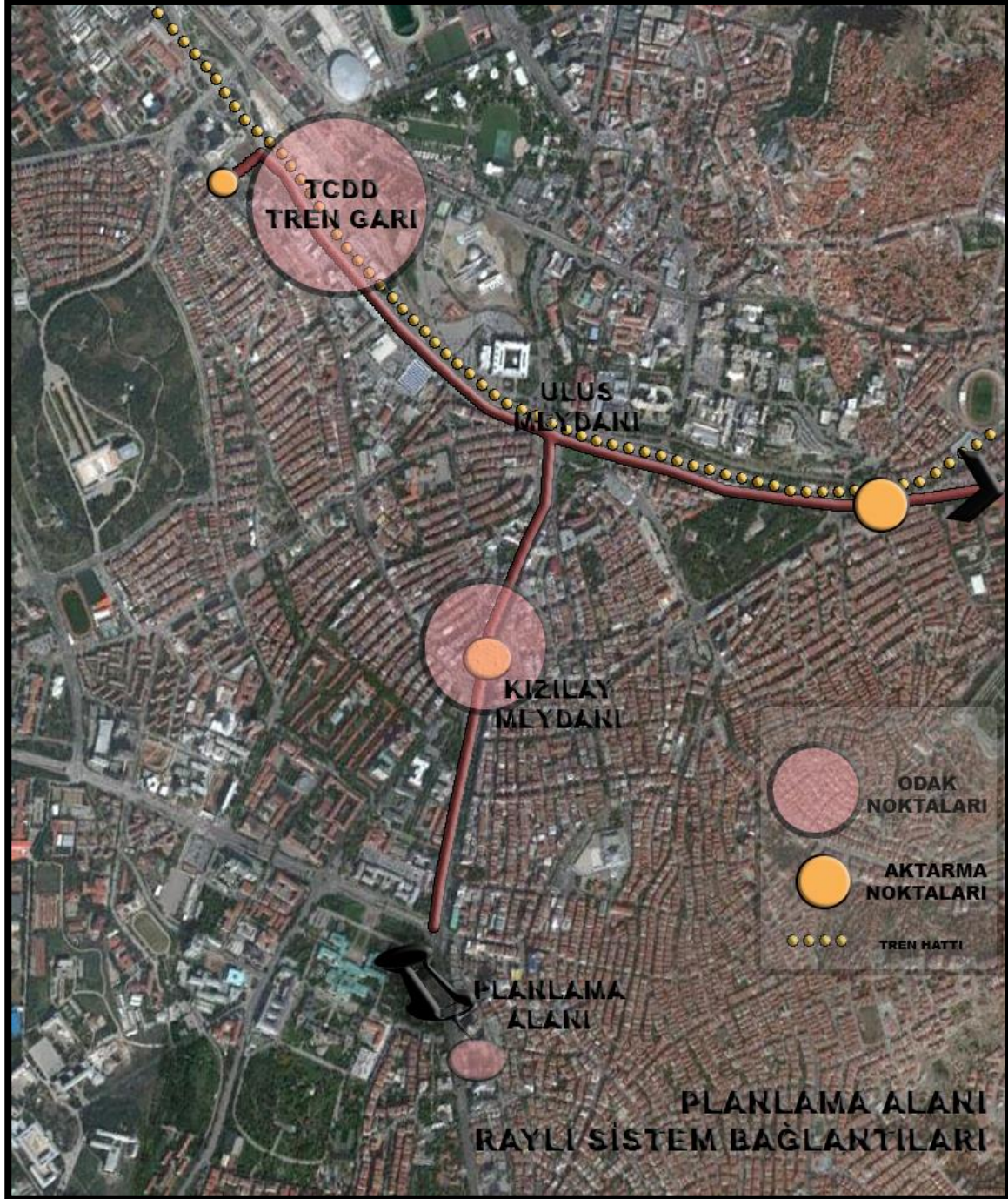
- ✓ Planlama alanı, Ankara'nın merkezi denilebilecek bir noktada olmasından dolayı hafif raylı sistemlere (Ankaray-Metro) ulaşımı rahat bir konumdadır. Planlama alanı, Kızılay-Batıkent Metrosu ile Kızılay Çayyolu Metrosu'nun başlangıç durağı olan Kızılay İstasyonu'na 1300 metre mesafede yer almaktadır.



Harita 11: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı

2.5.2) Raylı Sistem Hattı

- ✓ Planlama alanı, Ankara'nın diğer önemli ulaşım odaklarından tren garına da kuş uçuşu 2 km. mesafede yer almaktadır.
- ✓ Planlama alanından Ankara'nın bütün yerlerine ulaşım hızlı, rahat ve konforlu olmaktadır.



Harita 12: Planlama Alanı Demiryolu Ulaşımı

2.6) Mülkiyet Durumu

- ✓ Plan notu değişikliğine konu olan 5708 ada eski 53 ve 76 no lu parsellerin tevhit edilmesiyle 82 numaralı parsel numarasını almış mülkiyeti Kaya Turistik Tesisleri Titreyengöl Otelcilik A.Ş ye; 79 no'lu parsel (Eski 77 Parsel) ise Rusya Federasyonu'na aittir.
- ✓ Parsellerin alan büyüklükleri incelendiğinde; 79 parsel 412 m² , 82 parsel ise 6.220 m² dir.



Harita 13:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

2.7) Arazi Kullanım Durumu

- ✓ Planlama alanına ait arazi kullanım yapısı aşağıdaki arazi kullanım durumu analizindeki gösterilmiştir.

- ✓ Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi paralel aksı arasında, Eski Amerika Büyükelçiliği ve resmi kurumların karşısında yer alır. Planlama alanı içerisinde mevcut durumda açık otopark alanı bulunmaktadır.



Harita 14: Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu

3) MEVCUT İMAR DURUMU

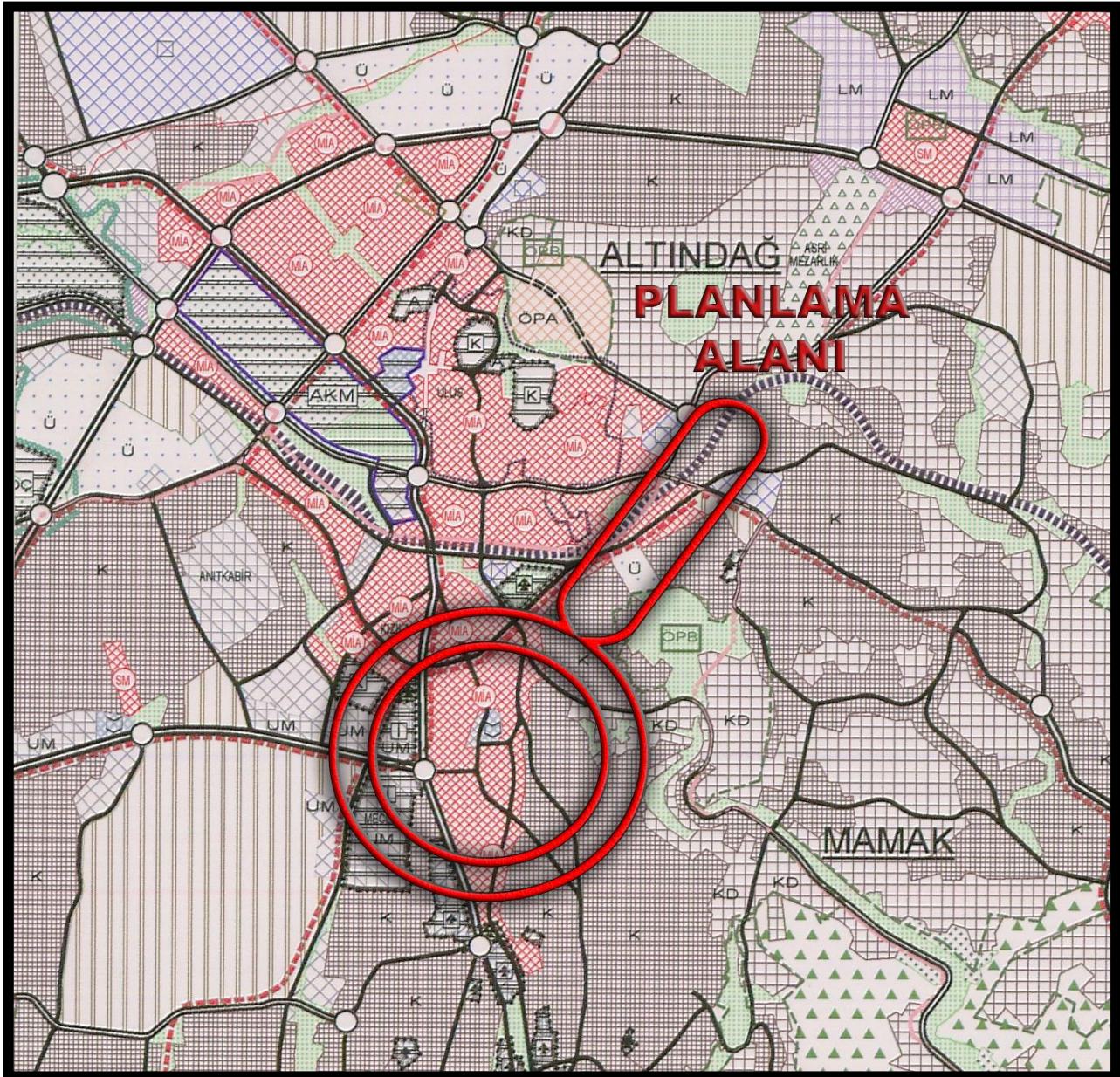
3.3) 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı

- ✓ Planlama alanı 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı (MİA)" olarak planlanmıştır. Merkezi İş Alanına yönelik hazırlanan plan hükümleri şu şekildedir;

Merkezi İş Alanı (MİA)

- ✓ Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti Ankara'nın kalbi niteliğindeki merkezi çalışma alanlarını kapsar. Kentin tarihsel gelişim sürecinde Ulus, Yenışehir, Tunalı-Kavaklıdere, Çankaya-Uğur Mumcu aksına oturan Merkezi İş Alanı gelişimlerinin bulunduğu çekirdeği ve bu planla tarif edilecek yeni Merkezi İş Alanı gelişmelerini tanımlar. Bu plan kapsamında yapılması istenen "Merkezler Ana Planı"nın belirleyeceği politikalar bağlamında oluşturulması tasarlanan merkezler sisteminin odağını oluşturur. Merkezler Ana Planı; daha önce Bölge Kat Nizamı Planı kapsamında oluşmuş ve ticaret yolları-bölgeleri kapsamında yapılaşma koşulları netleşmiş merkez işlevlerinin bulunduğu alanlar ve yakın çevresinde bulunan ve ticaret yolu-bölgesi statüsünde olmadığı halde merkez işlevleri ile yoğunlaşan alanların bütünü kentsel sistem bazında yorumlayıp, yönlendirecektir.
- ✓ Merkezi iş alanının yaşadığı desantralizasyon sürecinde bir dizi sorunla karşılaşan ve çöküntüleşme tehlikesi yaşayan başkent kalbi için, merkezler bütünü ve Merkezler Ana Planı kapsamında ulaşım, dolaşım, otopark-yaya, işlevsel bütünlük vb. sorunları giderme amaçlı özel projeler belirlenerek koruma, yenileme, dönüşüm amaçlı çalışmalar gerçekleştirilecektir. Uygulamaya esas çalışmaların Merkezler Ana Planı ve özel proje alanları için yapılacak kentsel tasarım hizmetleri ile biçimlenmesi sağlanacaktır.

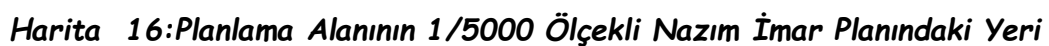
- ✓ Merkezi iş alanlarında; büro-ofis vb. kentsel yönetici hizmetler, işhanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal-kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri vb. ile merkezin canlılığını, sürekliliğini ve güvenliğinin sağlayacak konut üniteleri yapılabilir. Merkezler ve çevresinde karışık kullanımların (mixed use) oluşturulması özendirilecektir.
- ✓ Merkezi iş alanlarındaki yeni yapılaşma ve yerleşim koşullarını diğer merkez gelişmeleri ile birlikte tanımlayacak Merkezler Ana Planı tamamlanıp onaylanmadan, mevcut merkezde yapı ve nüfus yoğunluğu arttırıcı düzenleme, tevsi çalışmaları yapılmayacaktır.
- ✓ Merkezi İş Alanı güney kesimi ve güney saçaklanmasında yaya bölgelerinin arttırılması, "iş geliştirme ve güzelleştirme" amaçlı alan yönetimlerinin ana plan uyarınca oluşturulması, yaya ulaşımının kolaylaştırılacağı düzenlemelerin yapılması, merkeze kimlik ve kişilik kazandıracak cephe, tabela, kaldırım, kent mobilyası vb. özel düzenleme ve projelerin hayata geçirilmesi özendirilecektir.



Harita 15:Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Nazım İmar Planındaki Yeri

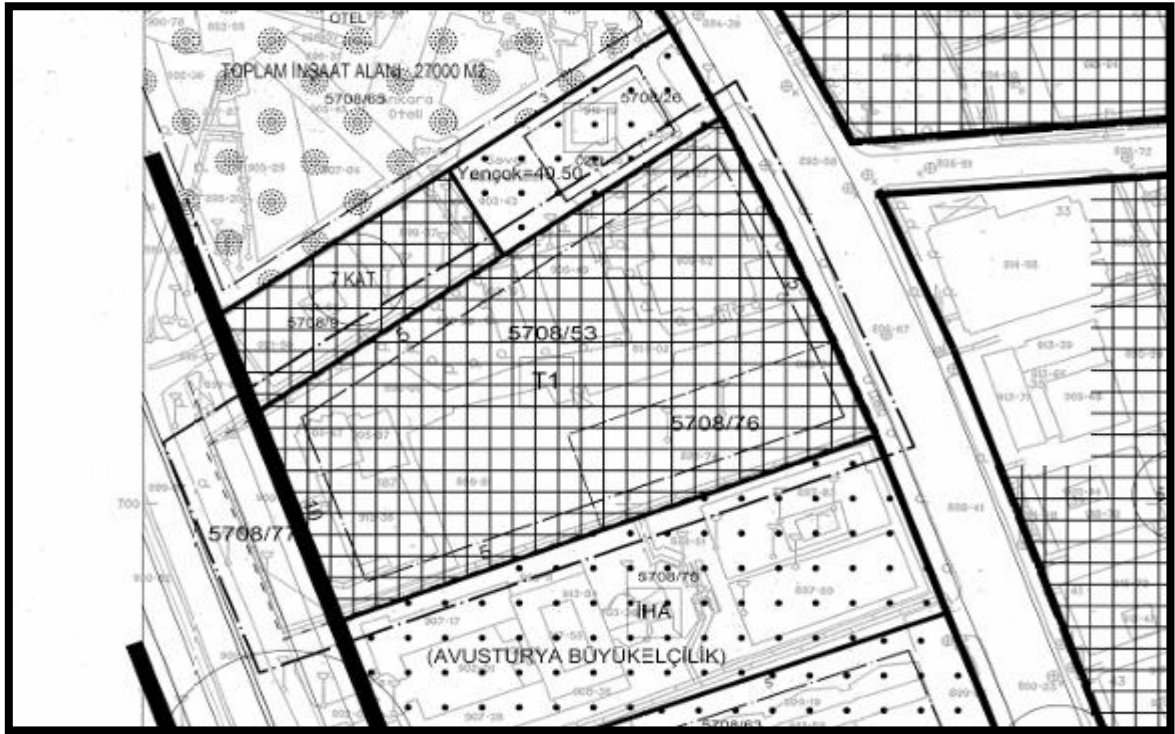
3.3) 1/1.5000 Ölçekli Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) Güney Kesimi Sınır Tespiti Nazım İmar Planı

- ✓ Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi 5708 ada 79 (Eski 77 Parsel) ve 82 (Eski 53 ve 76 Parsel) numaralı parsellerin İmar İdare Heyetince alınan 16.07.1968 tarih ve 529 sayılı kararla, 03.12.1960 tarihinde onanlı Ankara Bölge Kat Nizamı Planında kaldığı, 5708 ada 82 sayılı parselin, Atatürk Bulvarı'na cepheli kısmının 7 kat, Tunus Caddesine cepheli kısmının 5 kat ve Tunus Caddesi'ne cepheli 76 sayılı parselin ise 5 kat olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Ankara Büyükşehir Meclisi'nin 22.04.2004 Tarih ve 190 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) Güney Kesimi Sınır Tespiti Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı, ancak yapılaşma koşullarına ilişkin plan notlarında "Plan sınır içinde kalan alanlarda bu plan öncesinde yürürlükte olan planlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir." ibaresi kabul edilmiştir.



3.3) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 14/07/2015 tarih 11951 sayılı yazı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

- ✓ 5708 ada eski 53 numaralı parselde yer alan taşınmaz üzerindeki yapı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.12.2013 tarih ve 4465 sayılı yazısı ile "Riskli Yapı" olarak tespit edilmiştir. Bu tespit, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılmış olup, ilgili mevzuat gereği bu tür alanlarda her ölçekteki plan onama yetkisi yalnızca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na aittir.
- ✓ Bu doğrultuda, 14.07.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Çankaya İlçesi, 5708 ada 53 ve 76 numaralı parseller için 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.
- ✓ Söz konusu planda 5708 ada 53 ve 76 nolu parseller kullanım kararı Ticaret Alanı, yapılaşma koşulları mevcut toplam inşaat alanı 28.000 m² Yengeç=20 kat olarak onaylanmıştır.



Harita 17 Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 14/07/2015 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

✓ Plan notları ise;

1 -) Kentsel Tasarım Projeleri, Peyzaj Projeleri, Arazi Tesviye Projeleri, Mimari Projeler ve Altyapı Projelerinde Önerilen Her Türlü Yapılaşmada "Deprem Yönetmeliğine" Ve Bu Plan Revizyonu İçin Hazırlanmış Onaylı Jeolojik Etüt Raporuna Uyulacaktır. Mimari Proje Esnasında Yapılacak Yapılara (İstinat Duvarları Da Dahil Her Türlü Yapılar) Ait Laboratuvar Deneylerine Dayalı Jeoteknik Rapor Belediyesi Tarafından Uygun Görülmeden Proje Onay Yapılamaz.

2-) Planlama Alanında Gereksinim Duyulması Halinde Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu vb. Kullanımlar Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yollara 5 m. den Az Olmak Koşuluyla Yapı Adaları İçinde Yapılabilir. Bu kullanımların etrafında 1 m koruma bandı bırakılarak duvar veya tel çit ile çevrilecek ya da yapı yer altına alınacaktır. Dış cephelerin görsel açıdan estetik olmasına dikkat edilecektir.

3-) Ticaret Alanı Olarak Tanımlı Alanlarda; Emsale Dahil İnşaat Alanı 28.000 M², Yençok= 20 KAT'DIR.

3.1 -) Atatürk Bulvarı Üstünde Yer Alan 77 Parsel Yol Olarak Kullanmak Kaydıyla Rızaen Bedelsiz Terk Edilecektir.

3.2-) ± 0.00 Kotu Atatürk Bulvarı Üzerinden Alınacaktır.

3.3-) Arazi Tesviyelerinde Yapı Yaklaşma Mesafelerine Bağlı Kalmaksızın ±2.00 M'ye Kadar Kazı, Dolgu ve Teraslama Yapılabilir.

3.4-) Bina Girişleri Vaziyet Planında ve Mimari Projede Çözülecektir. Farklı kotlardan ve birden fazla noktalardan bina girişleri düzenlenebilir.

4-) Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 09.06.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

5-) Yaya Yolları Gerektiğinde Yangın, Çöp Vb Kullanışlar ve Binalara Otopark Giriş Çıkışı Amacıyla Kullanılabilir.

6-) Otopark İhtiyacı Parsel İçerisinde ve/veya Yeraltında Karşılanacaktır. Arsanın Atatürk Bulvarı Cephesindeki Yollarda Katlı Kavşak Uygulaması Yapıldığından, Yol Cephelerinde Dar Derin Kazı Yapılabilmesi İçin Beton Kazıklı İksa İşi Yapılamamaktadır. Ruhsat Aşamasında Bu Durumu Tespit Eden Bir Jeolojik Etüd ve Eki Raporun Sunulması Halinde Bodrum Katlarda Yapılacak Otopark Katları Arsa Alanının Tamamı Kullanılacak Şekilde Düzenlenebilir. Ancak kazı Aşamasında Büyükşehir Belediyesinin Uygun Görüşü Alınmadan Kazı Ruhsatı Verilemez.

7-) Planda Belirtilmeyen Hususlarda; 1/1000 Ölçekli Plan Hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuatlar Geçerlidir.

✓ Olarak belirlenmiştir.

4) PLANLAMA GEREKÇESİ

- ✓ Plan notu değişikliğine konu olan parseller, eski 53 ve 76 numaralı parseller tevhit edilerek 82 no lu parsel numarası almıştır. Ancak, 79 (Eski 77 Parsel) numaralı parsel Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Atatürk Bulvarını genişletmek amacıyla Rusya Federasyonu ile 01/07/2008 tarihinde yaptığı protokol karşılığında yol olarak kullanılmakta olup, bugüne kadar yapılan karşılıklı görüşmelere rağmen henüz kamulaştırılamamış olması nedeniyle onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 3.1 numaralı plan notunda belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesini engellemekte; ayrıca 79 (Eski 77 parsel) numaralı parselin terk ve kamulaştırma işlemi henüz tamamlanamadığı için 3.2 numaralı plan notunda öngörülen Atatürk Bulvarı'ndan kot alınması da mümkün olmamaktadır. Bu teknik engeller nedeniyle yapı ruhsatı alınamamakta ve inşaat faaliyetleri başlatılamamaktadır.
- ✓ Mevcut imar planı hükümleri doğrultusunda yapılaşmanın mümkün olmaması, planın uygulanabilirliğini ortadan kaldırmakta ve yatırım süreçlerini sekteye uğratmaktadır. Bu nedenle, planlama alanında teknik, hukuki ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda uygulanabilir bir plan oluşturulması amacıyla plan notu değişikliği yapılması zorunlu hale gelmiştir.

5) PLANLAMA KARARLARI

- ✓ Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada 82 (Eski 53 ve 76 Parsel) nolu parselde inşaat yapılabilmesi ve yapılaşma sürecinin sağlıklı şekilde ilerlemesine olanak sağlamak amacıyla aşağıdaki planlama kararları alınmıştır;

- 14.07.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerinin 3.1 maddesi kaldırılmıştır.
- Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliğinin 3.2 maddesi ise "± 0.00 KOTU TUNUS CADDESİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR." olarak değiştirilmiştir.

✓ Yapılan plan değişikliği ile planın teknik olarak uygulanabilirliği sağlanmıştır.

~~3.1-) ATATÜRK BULVARI ÜSTÜNDE YER ALAN 77 PARSEL YOL OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA RIZAEN BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.~~

3.2-) ± 0.00 KOTU TUNUS CADDESİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTLARI

- 2-2) KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZI TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAMADA “DEPREM YÖNETMELİĞİNE” VE BU PLAN REVİZYONU İÇİN HAZIRLANMIŞ ONAYLI JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR. MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAH DUVARLARI DA DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

- 3-) PLANLAMA ALANINDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFİK, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YAPILI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 5 M. DEN AZ OLMAK KOŞULUyla YAPI ADALARI İÇİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 M KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINACAKTIR. DIŞ CEPHELERİN GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMASINA DİKKAT EDİLECEKTİR.

- 4-) MERKEZİ İŞ ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA; EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI 28.000 M2, Yençok= 20 KAT'DIR.

- ~~4.1.- ATATÜRK BULVARI ÜSTÜNDE YER ALAN 77 PARSEL YOL OLARAK KULLANMAK KAYDIYLA RIZAEN BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.~~

- 4.2-) ± 0.00 KOTU TUNUS CADDESİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.**

- 4.3.- ARAZİ TESVİYELERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE BAĞLI KALMAKSININ ± 2.00 M'YE KADAR KAZI, DOLGU VE TERASLAMA YAPILABİLİR.**

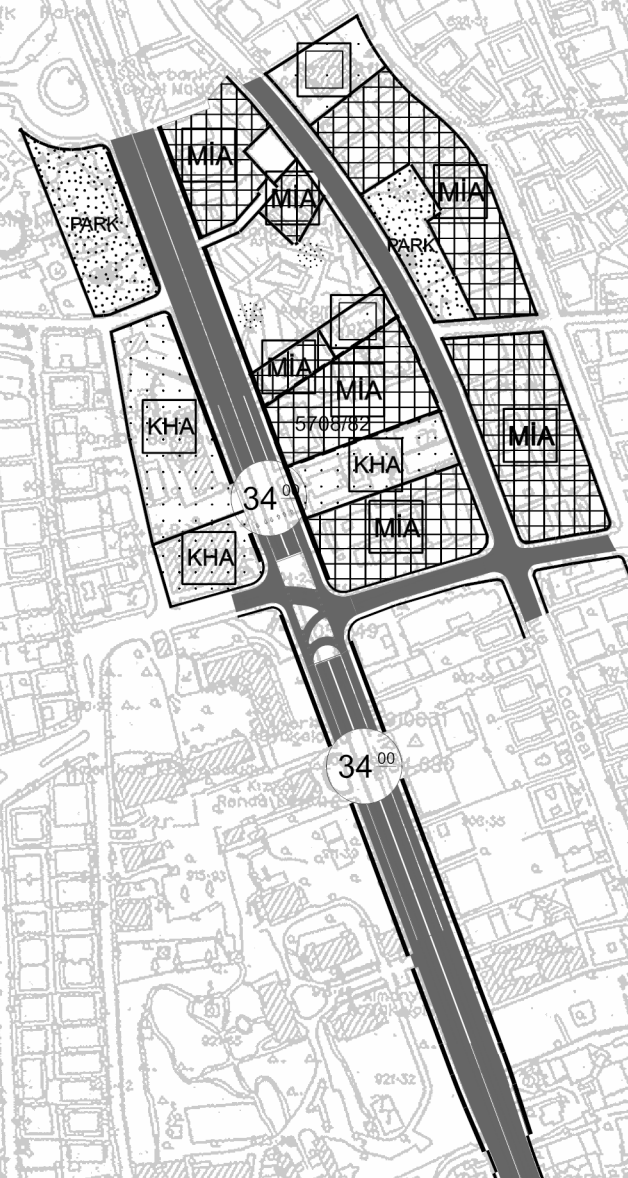
- 4.4-) BİNA GİRİŞLERİ VAZİYET PLANINDA VE MİMARİ PROJEDE ÇÖZÜLECEKTİR. FARKLI KOTLARDAN VE BİRDEN FAZLA NOKTALARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR.

- 5-) ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 09.06.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

- 6-) YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB KULLANIŞLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.**

- 7-) **OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE VE/VEYA YERALTINDA KARŞILANACAKTIR. ARSANIN ATATÜRK BULVARI CEPHESİNDEKİ YOLLARA KATLI KAVŞAK UYGULAMASI YAPILDIĞINDAN, YOL CEPHELERİNDE DAR DERİN KAZI YAPILABİLMESİ İÇİN BETON KAZIKLI İKSA İŞİ YAPILAMAMAKTADIR. RUHSAT AŞAMASINDA BU DURUMU TESBİT EDEN BİR JEOLojİK ETÜD VE EKİ RAPORUN SUNULMASI HALİNDE BODRUM KATLARDA YAPILACAK OTOPARK KATLARI ARSA ALANININ TAMAMI KULLANILACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR. ANCAK KAZI AŞAMASINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KAZI RUHSATI VERİLEMEZ.**

- 8-) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUATLAR GEÇERLİDİR.**



07b	08a	08b
07c	08d	08c
12b	13a	13b

Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından .
 Fotogrametri yöntemiyle oluşturulmuş ve Eylül-Ekim
 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir.
 Eşyakselik eğrileri ayrılmıştır.
 Yıplar sacak çizgileriyle gösterilmiştir.
 Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ
 Proje Müdürü

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMARET VE SİRKİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
 129.BÖLGE Paftası İçindir
 Makbulat No: 2557 Makbulat Tarihi: 2 Nisan 2015
 bu pafta Akdoğanlar Mahallesi
 verilmiştir. Çoğaltılamaz, Devredilemez,
 Her hakkı saklıdır.

1:5000

MÜSAYİR		ASKİ YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
Genel Müdürlük Kontrolü	İmarat Mühendisi:	Konut Proje Bşk.	Genel M.Yrd.	Genel Müdür		
24.04.2020 Prof. Dr. Bayraktar GİRBİZ	Canan ÖZAYDIN	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARAPINAR	Rezaif TUNÇ	27.02.2020 Alişan Boyacıbaşı / BSK B. C. M. H. 300Kc Adına Rezaif TUNÇ	

Sedat Gündoğdu
Harita Şube Müdürü

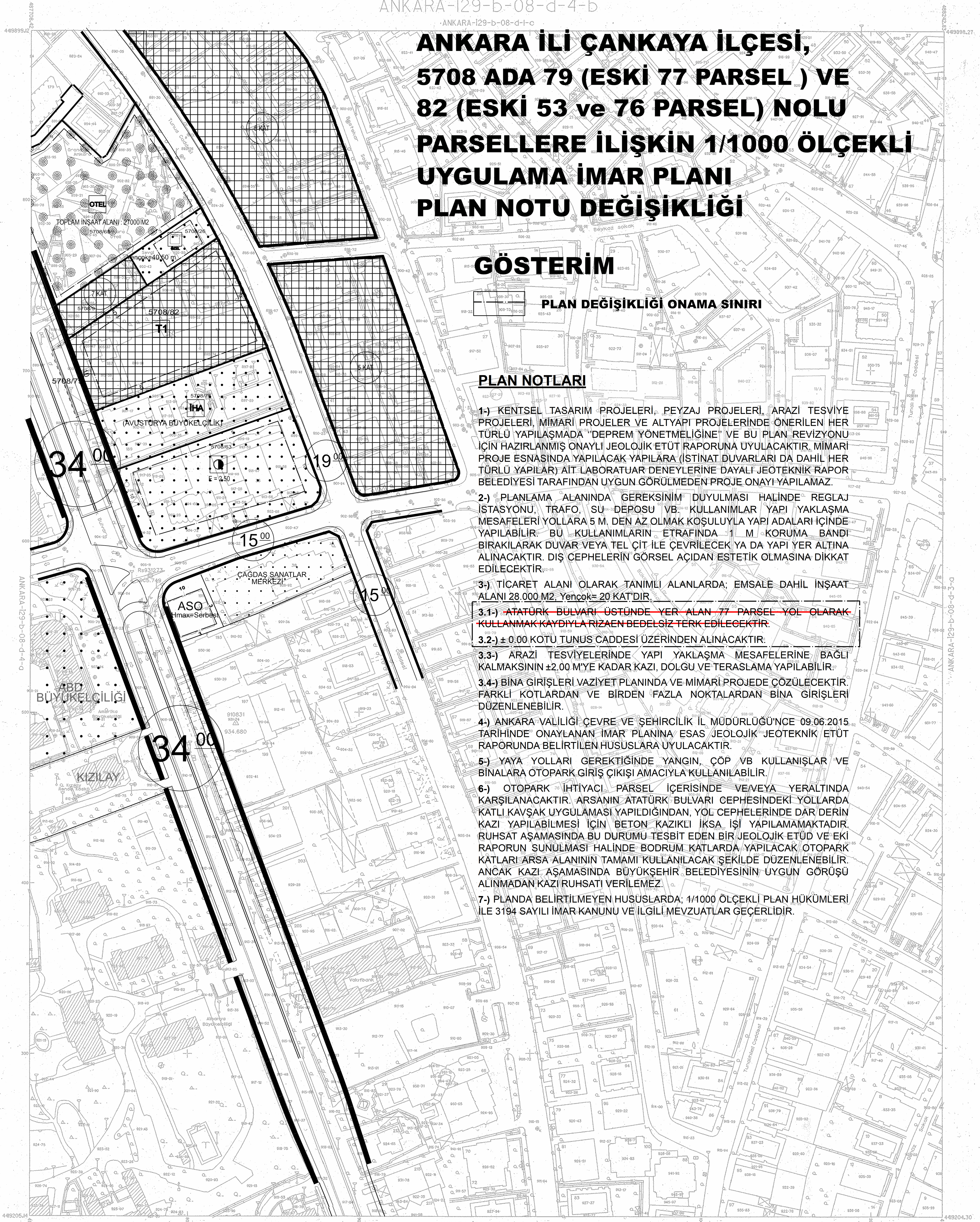
ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ, 5708 ADA 79 (ESKİ 77 PARSEL) VE 82 (ESKİ 53 ve 76 PARSEL) NOLU PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTLARI

- 1-) KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZİ TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAMADA "DEPREM YÖNETMELİĞİNE" VE BU PLAN REVİZYONU İÇİN HAZIRLANMIŞ ONAYLI JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR. MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARI DA DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) AIT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
- 2-) PLANLAMA ALANINDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFİK, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 5 M. DEN AZ OLMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARI İÇİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 M. KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINACAKTIR. DIŞ CEPHELERİN GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMASINA DİKKAT EDİLECEKTİR.
- 3-) TİCARET ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA; EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI 28.000 M². YENİ ÇOK= 20 KAT'DIR.
- 3.1-) ~~ATATÜRK BULVARI ÜSTÜNDE YER ALAN 77 PARSEL YOL OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA RIZA EN BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.~~
- 3.2-) ± 0.00 KOTU TUNUS CADDESİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
- 3.3-) ARAZİ TESVİYELERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE BAĞLI KALMAKSININ ±2.00 M'YE KADAR KAZI, DOLGU VE TERASLAMA YAPILABİLİR.
- 3.4-) BİNA GİRİŞLERİ VAZİYET PLANINDA VE MİMARİ PROJEDE ÇÖZÜLECEKTİR. FARKLI KOTLARDAN VE BİRDEN FAZLA NOKTALARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR.
- 4-) ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 09.06.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 5-) YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB. KULLANIŞLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.
- 6-) OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE VE/VEYA YERALTINDA KARŞILANACAKTIR. ARSANIN ATATÜRK BULVARI CEPHESİNDEKİ YOLLARDA KATLI KAVŞAK UYGULAMASI YAPILDIĞINDAN, YOL CEPHELERİNDE DAR DERİN KAZI YAPILABİLMESİ İÇİN BETON KAZIKLI İKSA İŞİ YAPILAMAMAKTADIR. RUHSAT AŞAMASINDA BU DURUMU TEŞBİT EDEN BİR JEOLÖJİK ETÜD VE EKI RAPORUN SUNULMASI HALİNDE BODRUM KATLARDA YAPILACAK OTOPARK KATLARI ARSA ALANININ TAMAMI KULLANILACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR. ANCAK KAZI AŞAMASINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KAZI RUHSATI VERİLEMEZ.
- 7-) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUATLAR GEÇERLİDİR.



BLOK 64

d3d	d3c	d3b
d4d	d4c	d4b
d4d	d4c	d4b

Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemi ile üretilmiş ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Eşyakselik eğrileri arasında dir. Yapılar sokak çizimleri ile gösterilmiştir. Yapımcı firma : MNG Bilgiyay A.Ş.

Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü

HALİHAZIR HARİTA
TASLIMI ASLININ AYNIĞIDIR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
12.12.2001 Tarihli Kararıyla
Makbuz 966.253.2001/2001
bu planın 1/1000 ölçekli plan olarak
verilmiştir. Çoğaltılamaz, Devredilemez,
Her hakkı saklıdır.

ANKARA-İ29-b-08-d-4-c

1:1000

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

MÜSAVİR (Onaylama/Kontrol)	Harita Mühendisleri	ASKI YETKİLİLERİ			ONAYLAYAN
04.10.2001 Prof.Dr. Hayrettin GÜREBİZ	Canan ÖZAYICI	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARANFİL	Rasim TINGİR	7.2001 Melih GÖKCEK Ankara Büyükşehir Bel. Bsk.

Seda Gündoğdu
Harita Şube Müdürü