ANKARA İLİ,
ÇANKAYA İLÇESİ
ÇANKAYA MAHALLESİ,
6995 ADA 33 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2023

1-) PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırlarında imarın 6995 ada 33 nolu parseline kayıtlı 1042 m^2 alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, Ankara kent merkezinin güneyinde, Ankara'nın en önemli simge yapılarından biri olan Atakule'nin doğusunda, Cumhurbaşkanlığı Çankaya Köşkü yerleşkesinin batısında yer almaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde Çankaya Caddesi ve Botanik Parkı, güneyinde konut alanları ve Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alayı Yerleşkesi, doğusunda Prof. Aziz Sancar Caddesi ve Cumhurbaşkanlığı Çankaya Köşkü Yerleşkesi, batısında ise konut alanı, Çankaya Caddesi ve Atakule bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 ölçekli halihazır haritalarda İ29-B-13-A paftasında, 1/1000 ölçekli halihazır haritalarda İ29-B-13-A-1-C paftasında bulunmaktadır.

Şekil 2: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Fotoğrafı

2-) MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi 6995 ada 33 parsel, Ömeroğlu İnş. Tur. Oto. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	15220922
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	ÇANKAYA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	527/4711
Kayıt Durum:	Aktif

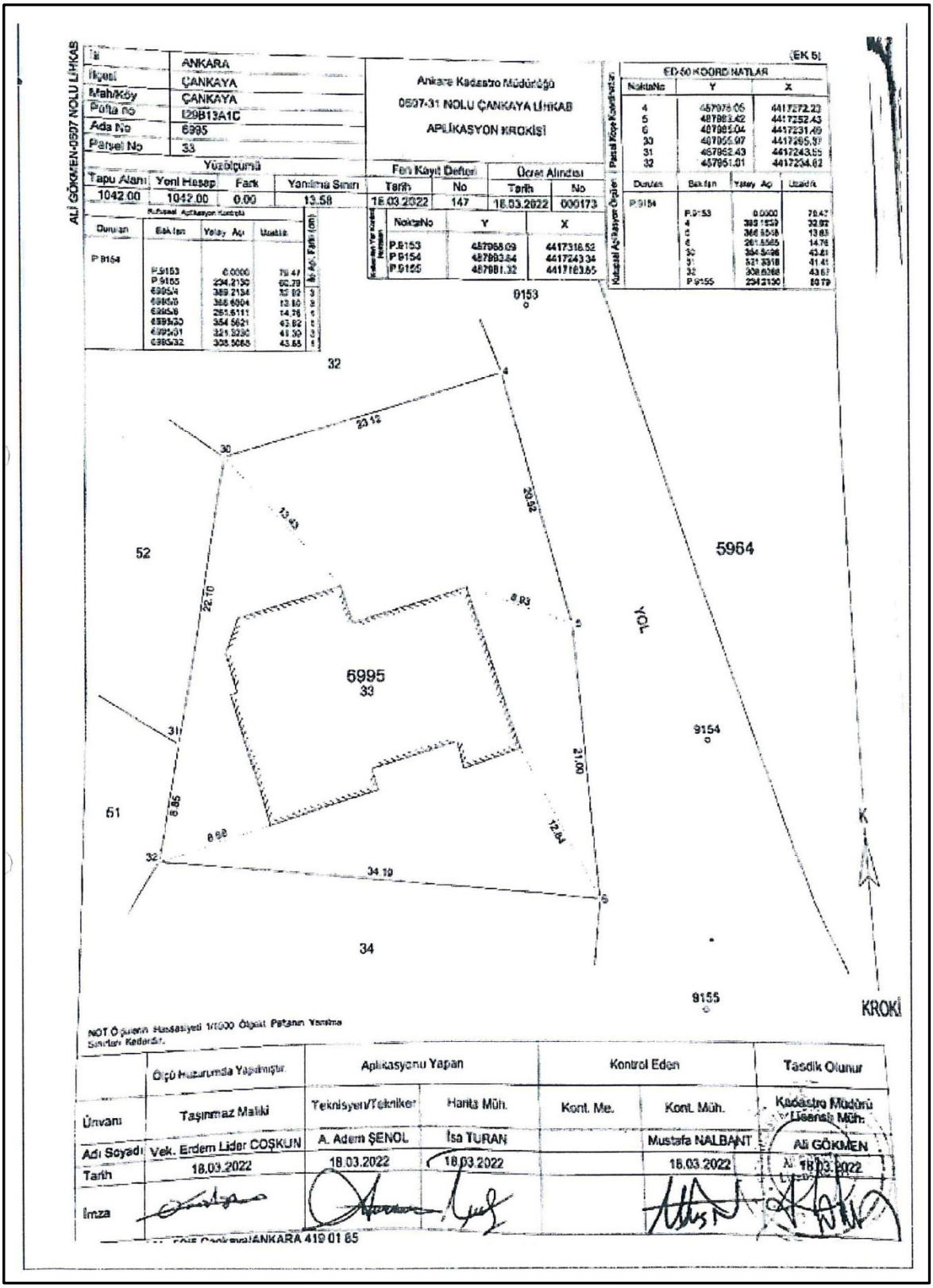
Ada/Parsel:	6995/33
AT Yüzölçüm(m2):	1042.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR EV

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
620369987	(SN:3168125) ÖMEROĞLU İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV İÇ VE DIŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	1042.00	1042.00	Satış 12-11-2021 108094	-

Şekil 3: Tapu Kayıt Örneği

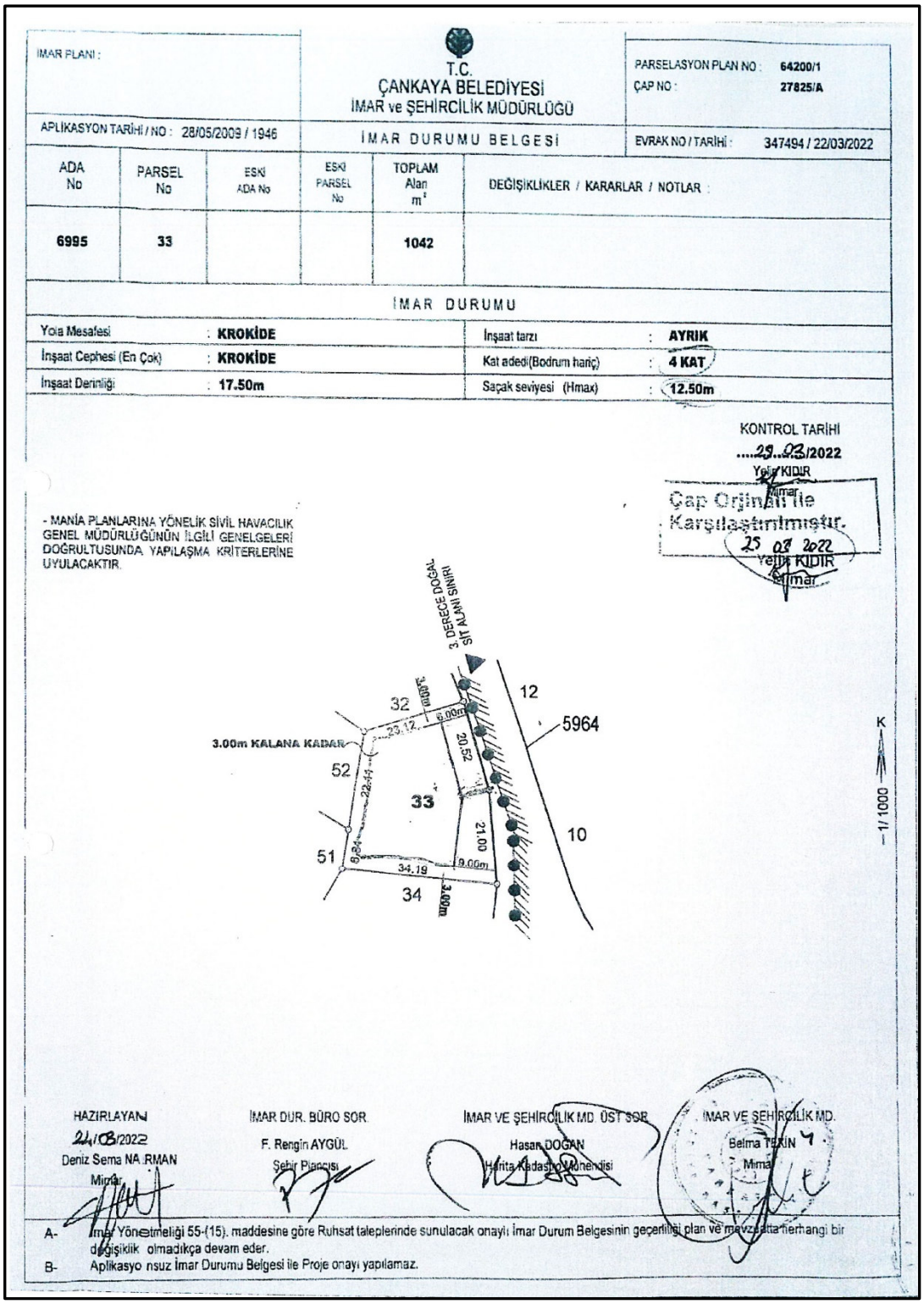
Plan değişikliğine konu, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi 6995 ada 33 parsel için Ankara Kadastro Müdürlüğü 0607-31 Nolu Çankaya Lihkab'dan alınan ***"Aplikasyon Krokisi"***nde parsel ölçüleri ve koordinatları görülmektedir.



Şekil 4: Planlama Alanı Aplikasyon Krokisi

3-) MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu alan, onaylı imar planlarında ***"Ayrık 4 KAT Konut Alanı"*** olarak belirlenmiş olup, alana ilişkin olarak Çankaya Belediyesi tarafından verilen ***"İmar Durum Belgesi"***nde yapılaşma koşulları, çekme mesafeleri ve yapı yapılacak alan belirtilmektedir.



İMAR PLANI :

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

PARSELASYON PLAN NO : 64200/1
ÇAP NO : 27825/A

APLİKASYON TARİHİ / NO : 28/05/2009 / 1946

İMAR DURUMU BELGESİ

EVRAK NO / TARİHİ : 347494 / 22/03/2022

ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m²	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
6995	33			1042	

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi	: KROKİDE	İnşaat tarzı	: AYRIK
İnşaat Cephesi (En Çok)	: KROKİDE	Kat adedi(Bodrum hariç)	: 4 KAT
İnşaat Derinliği	: 17.50m	Saçak seviyesi (Hmax)	: 12.50m

KONTROL TARİHİ
29.03/2022
Yelin KIDIR
Mimar

Çap Orjinali ile Karşılaştırılmıştır.
25 03 2022
Yelin KIDIR
Mimar

- MANİA PLANLARINA YÖNELİK SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN İLGİLİ GENELGELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILAŞMA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

HAZIRLAYAN
24/03/2022
Deniz Sema NARMAN
Mimar

İMAR DUR. BÜRO SOR.
F. Rengin AYGÜL
Şehir Plancısı

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD. ÜST SOR.
Hasan DOĞAN
Harita Kadastro Mühendisi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.
Belma TEKİN
Mimar

A- İmar Yönetmeliği 55-(15). maddesine göre Ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı İmar Durum Belgesinin geçerliliği plan ve mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça devam eder.
B- Aplikasyonsuz İmar Durumu Belgesi ile Proje onayı yapılamaz.

Şekil 5: İmar Durumu Belgesi

4-) RİSKLİ YAPI SÜRECİ

Plan değişikliğine konu alan üzerinde bulunan taşınmaz, 6306 sayılı Kanun kapsamında Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 61979277/2346/219 sayılı kararı ile ***"Riskli Yapı"*** olarak tespit edilmiştir.

1342

21 OCAK 2014

T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 61979277/2346/219
Konu : Riskli Yapı

000180

RİSKLİ YAPI BELGESİ

Riskli Yapının Bulunduğu,

İl : Ankara
İlçe : Çankaya
Ada : 6995
Pafta : -
Parsel : 33
Adres : Çankaya Mah. Abdullah Cevdet Sok.No:41/A
Raporu İnceleyen : Ali Gürbüz AKSU(inş.Müh) İmza :

Yukarıda bilgileri bulunan taşınmaz üzerindeki bina 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" olarak tespit edilmiştir. Riskli yapı yıktırıldıktan sonra, tapu kütüğüne işlenen "riskli yapı" belirtmesinin kaldırılmasında herhangi bir sakınca bulunmamakta olup; tapu kaydındaki riskli yapı şerhi kaldırılmış olsa bile, söz konusu taşınmazla ilgili olarak;

6306 sayılı Afet Riskleri Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin Beşinci Bölüm 9. Fıkranın (ç) bendinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır:

1) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

6) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; Belediye Gelirleri Kanununun 86 ncı, 87 nci, 88 inci ve 97 nci maddeleri ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

7) Kullandırılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi."

Halil İbrahim METİN
Vali a.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

Aslı görüldü.

Adres: Eskişehir Yolu 8.Km ODTÜ Karşısı No:156 Ankara
e:posta : ankara@csb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: A.G.AKSU (İnş. Müh.)
Tel : (0312) 219 77 91 (5 hat) Dahili :1820

Şekil 6: Riskli Yapı Belgesi

5-) JEOLOJİK YAPI

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi İçerisinde Yer Alan 6995 Ada 33 Parsele Ait İmar Planına Esas İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından 18.01.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Belirtilen jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında, plan değişikliğine konu alan ***"ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"*** olarak belirlenmiştir.

Şekil 7: Jeolojik Yapı

Belirtilen raporun sonuç ve öneriler kısmı aşağıda belirtilmektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma ile Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1 adet 1/5000 ölçekli I29-B-13-A nolu ve 1 adet 1/1000 ölçekli I29-B-13-A-1-C nolu hâlihazır harita paftalarında sınırları belirtilen 6995 ada 33 parsele yapılacak olan imar planı için jeolojik ve jeoteknik etüt yapılarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanında imar planı revizyonu yapılması planlanmaktadır.

2. İnceleme alanında, arazi ve sondaj çalışmaları kapsamında 15.00'şer metre, toplam derinliği 30 m. olan 2 adet jeoteknik sondaj kuyusu açılmıştır. Bu sondajlara ait kuyu logları EK-1'de verilmiştir. Kaya birimlerin fiziksel, indeks ve mekanik parametrelerini belirleyebilmek amacıyla karot numuneleri alınmıştır. Ayrıca çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 1 profil 26 metre açılımlı, 2 metre jeofon aralıklı, 4 metre ofset mesafeli MASW (S dalgası) ölçümü, MASW ile aynı hat üzerinde 1 profil 24 metre açılımlı, 2 metre jeofon aralıklı, 2 metre ofset mesafeli sismik kırılma (p dalgası) ölçümü ve 2 noktada Mikrotremör ölçüm çalışmaları yapılmıştır.

3. İnceleme alanı, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre inceleme alanı için daha önce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmakta olup inceleme alanı bu planda "Konut Alanı" olarak yer almaktadır. İnceleme alanınında içinde olduğu Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planın" bulunmaktadır. İnceleme alanı bu planda "Meskûn Konut Alanı" olarak yer almaktadır. 1/100.000 ölçekli Ankara İli 2038 Çevre Düzeni Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararıyla onaylanmıştır. İnceleme alanı bu planda "Meskûn (Yerleşik) ve Planlı Alanlar" olarak yer almaktadır. Ankara 9. İdare mahkemesinin, karar no: 28.09.2020 tarih, esas no: 2018/551e, 2020/1610 sayılı karar ile söz konusu 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı iptal edilmiştir.

4. Ankara Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 27.12.2022 tarih ve 454773 sayılı yazısına göre inceleme alanı içerisinde herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır.

5. İnceleme alanında hâkim eğim aralığı; %0-10 arasında değişmekte olup genelde düz bir topoğrafya sunulmaktadır.

6. İnceleme alanında yapılan sondajlarda SK-1 nolu kuyuda 0.50m-15.00 m arasında, SK-2 nolu kuyuda 0.50m-15.00 m arasında Triyas yaşlı 'TRael' simgesiyle gösterilen Elmadağ Formasyonuna ait Kahverengimsi Renkli Bol Parçalı Kırıklı Grovak birimler geçilmiştir.

7. İnceleme alanında "Triyas" yaşlı Elmadağ Formasyonu'na (TRael) ait grovak birimlerde yapılan karotlu sondajlarda RQD değerlerine bakıldığında % (0-25) değerleri arasında değişmektedir. Genel olarak RQD değerlerine göre kaya birimlerin "**Çok Zayıf**" kaya sınıfında olduğu görülmektedir.

8. Elmadağ Formasyonuna ait grovak birimler için hesaplanan tek eksenli basınç dayanımı en yüksek = 220.30 kgf/cm, en düşük = 190.80 kgf/cm^2, olarak hesaplanmış olup Deere ve Miller, 1966'ya göre **"Çok Düşük Dayanımlı Kayaç"** sınıfına, girmektedir.

9. Elmadağ Formasyonuna ait grovak birimler için deney sonuçları ile belirlenen nokta yükleme dayanımı en yüksek = 19.30 kgf/cm^2, en düşük = 11.30 kgf/cm^2, olarak hesaplanmış olup Bieniawski 1975'e göre **"Düşük Dayanımlı Kayaç"** sınıfına girmektedir.

10. Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca hazırlanan ve 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" uyarınca ayrışma durumu, elde edilen basınç değerleri ve kayma dalgası hız değerleri incelendiğinde tüm serimlerden elde edilen **Vs30 hız değeri 676 m/sn** olarak belirlenmiş olup "**ZC"** zemin sınıfı olarak yorumlanabilir.

11. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarda birinci tabakalar için Vs hızı 384 m/sn'dir. Bu değere göre zemin birimlerde birinci tabakaların zemin durumu "**Çok Katı"** olarak belirlenmiştir. İkinci tabaka için Vs hızı 834 m/sn'dir. Bu değere göre birinci tabakaların zemin durumu "**Sert"** olarak belirlenmiştir.

12. İnceleme alanında alınan mikrotremör ölçümleri sonucu, Trael-Elmadağ Formasyonuna ait birimlerde zemin hâkim titreşim periyodu 0.27-0.28 sn aralıklarında belirlenmiş olup ölçüt tanımı **"A"**dır. Trael-Elmadağ Formasyonuna ait birimlerde zemin büyütmesi değeri 1.45-1.78 olarak bulunmuş olup spektral büyütmeye göre tehlike düzeyi "**A(Düşük)**" sınıfına girmektedir. Burada yapılacak yapıların, olası bir deprem sırasında rezonansa girmemesi için, mikrotremör çalışması sonucunda elde edilen parametreler hesaplamalarda mutlaka kullanılmalıdır.

13. İnceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen birimler "Triyas" yaşlı Elmadağ Formasyonu'na (TRael) ait Kahverengimsi Renkli Bol Parçalı Kırıklı Grovak birimler olduğundan dolayı şişme ve oturma problemi beklenilmemektedir.

14. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna ve sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak besleme yağış koşullarına göre yeraltı suyu ve sızıntı suyu oluşabileceği hususu dikkate alınmalıdır.

15. Ankara İli Çankaya İlçesi sınırları içerisinde bulunan inceleme alanı "Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nda en büyük yer ivmesi ivmesi (g >0.150) olan alanda kalmaktadır. Bölgede yapılacak binalarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"nde belirtilen (2018) hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

16. İnceleme alanında hâkim eğim aralığı; % 0–10 arasında değişmekte olup düz bir topoğrafya sunmaktadır. Bu alanlarda heyelan, akma, kütle hareketi, kaya düşmesi v.b. gözlemlenmemiştir. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı sınırları içerisinde herhangi bir heyelan alanı bulunmamaktadır. Ancak kontrolsüz ve derin kazı çalılmalarında stabilite problemleri oluşabilir.

17. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında, inceleme alanın eğim aralığı %0-10 olmasına rağmen yan parsel ile arasındaki kot farkı durumu değerlendirildiğinde ve topoğrafya bütününe bakıldığında bu alan ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir.

Önlemli Alanlar 2.1.(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanını "Triyas" yaşlı Elmadağ Formasyonu'na (TRael) ait grovak birimlerin yer aldığı eğimin genellikle %0-10 olduğu bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlemlenmemiş olmakla birlikte derin ve kontrolsüz kazı çalışmalarında eğim, litoloji ve yağışlara bağlı olarak stabilite problemleri gelişebileceğinden ve alınacak mühendislik önlemlerinin oluşabilecek stabilite sorunlarını ortadan kaldıracağı kanaatine varıldığından "Ö.A-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar " olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca ayrıntılı olarak stabilite analizleri yapılmalı, stabilite problemlerine karşı stabiliteyi sağlayacak olan mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.

- İnceleme alanında yapılacak kazılarda eğim, litoloji ve ayrışma zonu kalınlığına bağlı olarak stabilite problemleri ile karşılaşılabileceğinden stabiliteye yönelik gerekli analizler (Kinematik Analiz, Limit Denge v.b.) yapılmalı, inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler mutlaka alınmalıdır.

- Yamaçların duraylılığını bozucu hertürlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, oluşabilecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklendirilmelidir.

- Sahada yapılacak olan bütün yapılaşma çalışmaları için ayrıntılı jeoteknik çalışmalara dayandırılarak, özellikle şev stabilite analizleri tüm yamaçlar boyunca yapılmalı, analiz sonuçlarına göre gerekli mühendislik önlemleri (teraslama,istinat, perde duvar, kazık v.b) alınmalıdır.

- Yapı temelleri; üstteki ayrışmış zon hafr edilerek kayaların ayrışmamış sağlam ve stabilite problemi beklenilmeyen kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.

- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.

- Kendi parselin, komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan kazı aşamasına geçilmemelidir.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler (kademelendirme, şev yatırma v.b.) alınmalıdır.

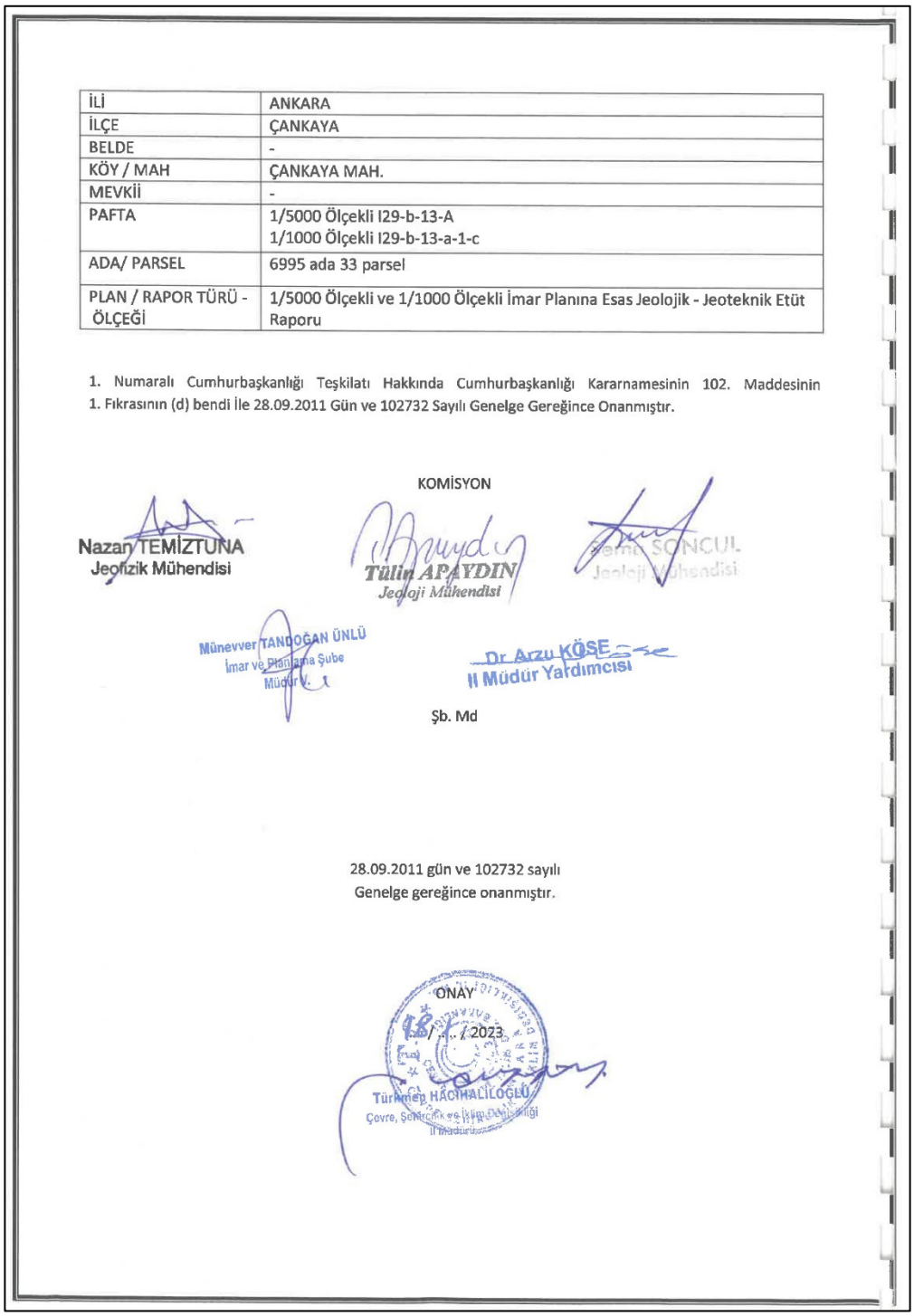
- Eğimli alanlarda kazı esnasında şev yüksekliğine bağlı olarak çıkacak hafriyatlar temellerde taşıyıcı zemin olarak kullanılmamalı, bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmamalıdır.

- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına uyulması zorunludur.

18. İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için A.B.Y.Y.H.Y ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) hükümlerine uyulmalıdır.

19. Planlama öncesi güncel DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.

20. Bu rapor Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi 1/5000 ölçekli I29-B-13-A nolu ve 1/1000 ölçekli I29-B-13-A-1-C nolu hâlihazır harita paftalarında yer alan 6995 ada 33 parseli kapsayan 1042 m^2'lik alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.



İLİ	ANKARA
İLÇE	ÇANKAYA
BELDE	-
KÖY / MAH	ÇANKAYA MAH.
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 Ölçekli I29-b-13-A 1/1000 Ölçekli I29-b-13-a-1-c
ADA/ PARSEL	6995 ada 33 parsel
PLAN / RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu

1. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi İle 28.09.2011 Gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince Onanmıştır.

KOMİSYON

Nazan TEMİZTUNA
Jeofizik Mühendisi

Tülin APAYDIN
Jeoloji Mühendisi

Cemil SONCUL
Jeoloji Mühendisi

Münevver TANDOĞAN ÜNLÜ
İmar ve Planlama Şube Müdür V.

Dr. Arzu KÖSE
II Müdür Yardımcısı

Şb. Md

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
18 / .. / 2023

Türkmen HACIHALİLOĞLU
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Şekil 8: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

6-) KURUM GÖRÜŞLERİ

a) Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Plan değişikliğine ilişkin olarak Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 23.12.2022 tarih ve E-68770991-303.04-5349650 sayılı görüş yazısında;

" - Alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir bilgiye ulaşılamadığı,

- Alanda, herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı,
- İl Müdürlüğünce 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5543 Sayılı İskan Kanunu kapsamında herhangi bir çalışma bulunmadığı,
- ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılması gereken herhangi bir işlem bulunmadığı"

bildirilmektedir.

b) Ankara Büyükşehir Belediyesi

Plan değişikliği kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.12.2022 tarih ve E-80358829-115.01.02(69995/33)-720286 sayılı görüş yazısında;

" - Plan değişikliği kapsamında "Kentsel Teknik Altyapı Etki değerlendirme Raporunun hazırlanması,

- Alanda kotlandırmaya ve yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin olarak ilçe belediyesinin görüşünün esas alınması"

bildirilmektedir.

c) Çankaya Belediyesi

Plan değişikliği kapsamında Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.12.2022 tarih ve E-53849070-115.01.06-603430 sayılı görüş yazısında;

" - Plan kapsamında TAKS ve KAKS değerlerinin belirlenmesi,

- Plan notlarında belirtilen alışveriş merkezleri, çarşı vb. kullanımların, yakın çevresinde bulunan konut parsellerine uygun olmadığı,
- Konut ve Ticaret alanları için iç yüksekliklerinde farklılık olması nedeniyle, saçak seviyesinin 6995 adanın aynı yola cepheli diğer parsellerden farklılık oluşturabileceği,
- 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği teklifinin, belirtilen hususlar doğrultusunda Bakanlıkça değerlendirilmesi,

bildirilmektedir.

7-) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNİN AMAÇ VE GEREKÇELERİ

Plan değişikliğine konu alan, Ankara'nın eski ve önemli yerleşim alanlarından biri olan Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde, yapılaşmasını tamamlamış bir bölgede bulunmaktadır. Bölge, Ankara Kent Merkezinin en önemli ulaşım arterleri olan Cinnah Caddesi, Hoşdere Caddesi ve Çankaya Caddesi'nin kesişme noktasında bulunmakta olup, Ankara Kentinin simgesel yapılarından ATAKULE bu alanda bulunmaktadır. Yine, sadece Ankara için değil, ülkemizin tamamı için sembol niteliğinde olan Cumhurbaşkanlığı Çankaya Köşkü Yerleşkesi, bu bölgede yer almaktadır.

Belirtilen ulaşım olanakları ve kamusal alanlar ile birlikte, bu bölgede, yabancı ülkelerin elçilik ve sefaretleri konumlanmıştır.

Tüm bu yerleşim deseni içinde, bölge her ne kadar konut alanı olarak planlanmış olsa da, özellikle ticari faaliyetler alanda yoğunlaşmış olup, bölge fiilen alt merkez haline gelmiş, konut alanları, ticari ve ofis kullanımlarına dönüşmüştür.

Bu kapsamda, her ne kadar mevcut imar planlarında konut alanı olarak belirlense de, plan değişikliğine konu parsel ve çevresindeki ticari dönüşüm ve kamusal alanlar göz önüne alınarak, parselin kullanımının ticari olarak yeniden belirlenmesi, bölgede fiilen yaşanan dönüşüm sürecinin, imar planları ile de uyumlu hale getirilmesi açısından önemlidir.

Bu bağlamda, bölgede yaşanan dönüşüm süreci ile, parselin onaylı imar planları ile belirlenen yapılaşma koşulları aynı kalmak koşulu ile, kullanım türünün "Ticaret Alanı" olarak belirlenmesi, iş bu plan değişikliğinin amacını ve konusunu oluşturmaktadır.

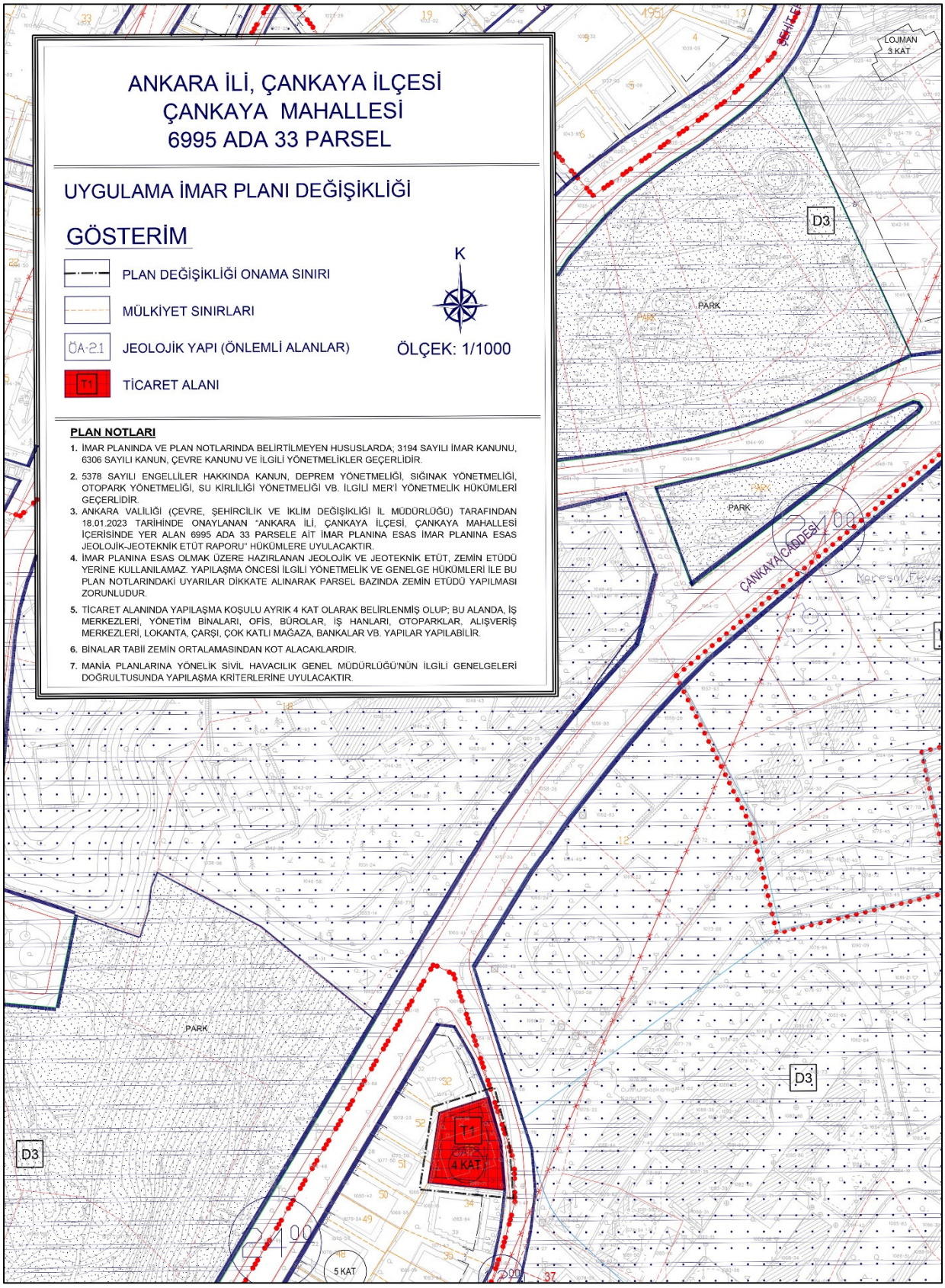
8-) İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ PLANLAMA KARARLARI

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi 6995 ada 33 parsel, onaylı imar planlarında "Konut Alanı" olarak ayrılmış olup, yapılaşma koşulları "Ayrık 4 KAT" olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu parselin içerisinde bulunduğu bölge, içerisinde Ankara'nın simge yapılarından ATAKULE, Cumhurbaşkanlığı Çankaya Köşkü, sefaret ve elçilikler bulunan ve son yıllarda Ankara kentinin alt merkezlerine dönüşen bir bölge olup, alanda imar planlarında konut olarak ayrılan alanlar ticaret ve ofis kullanımlarına dönüşmektedir.

Bölgede bulunan bu dönüşüme paralel olarak, onaylı imar planları gereği belirlenen yapılaşma hakları aynı kalmak üzere kullanım kararını "Konut Alanı"ndan "Ticaret Alanı"na dönüştüren plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği aşağıda verilmektedir.

1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği,



Şekil 9: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKLER:

1. Tapu Kaydı
2. Aplikasyon Krokisi
3. İmar Durum Belgesi
4. Kurum Görüşleri
5. Vekaletname
6. Plan Yapımına Esas Karne