

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU-1 MAHALLESİ

42203 ADA 2 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



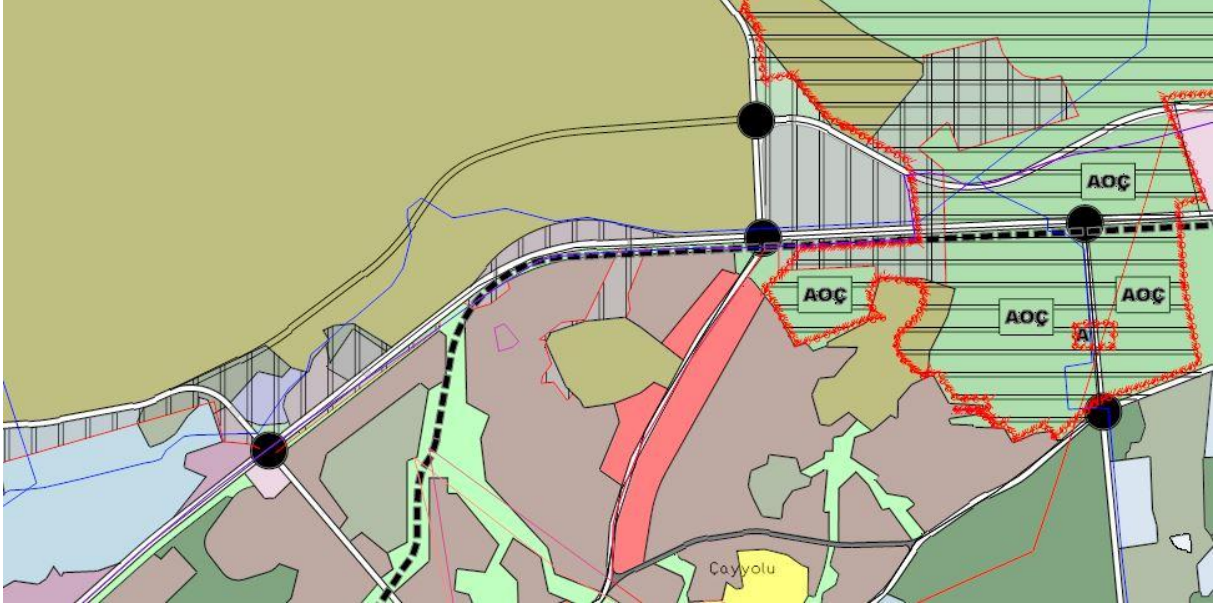
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MEVCUT DURUM

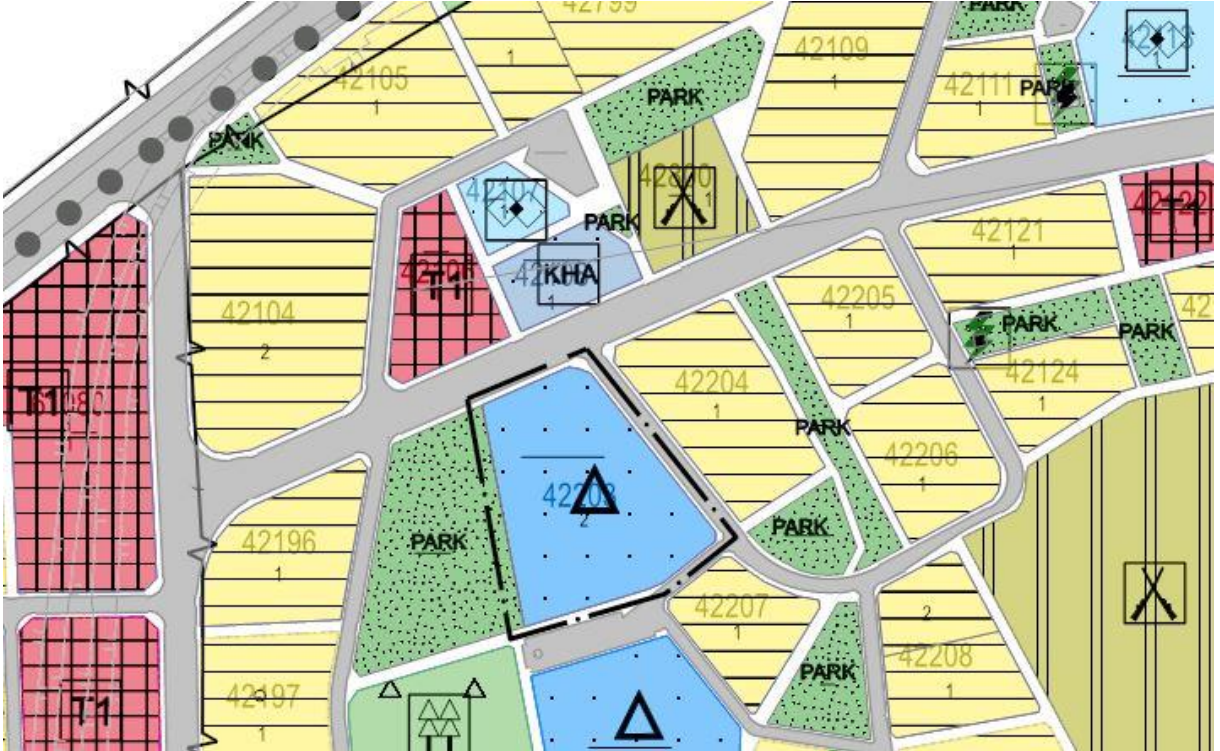
1/25000 ÖLÇEKLİ "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı"

İnceleme alanı 5216 Sayılı Kanun uyarınca hazırlanan 1/25.000 Ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" na göre " Meskun (Düzenli) Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.



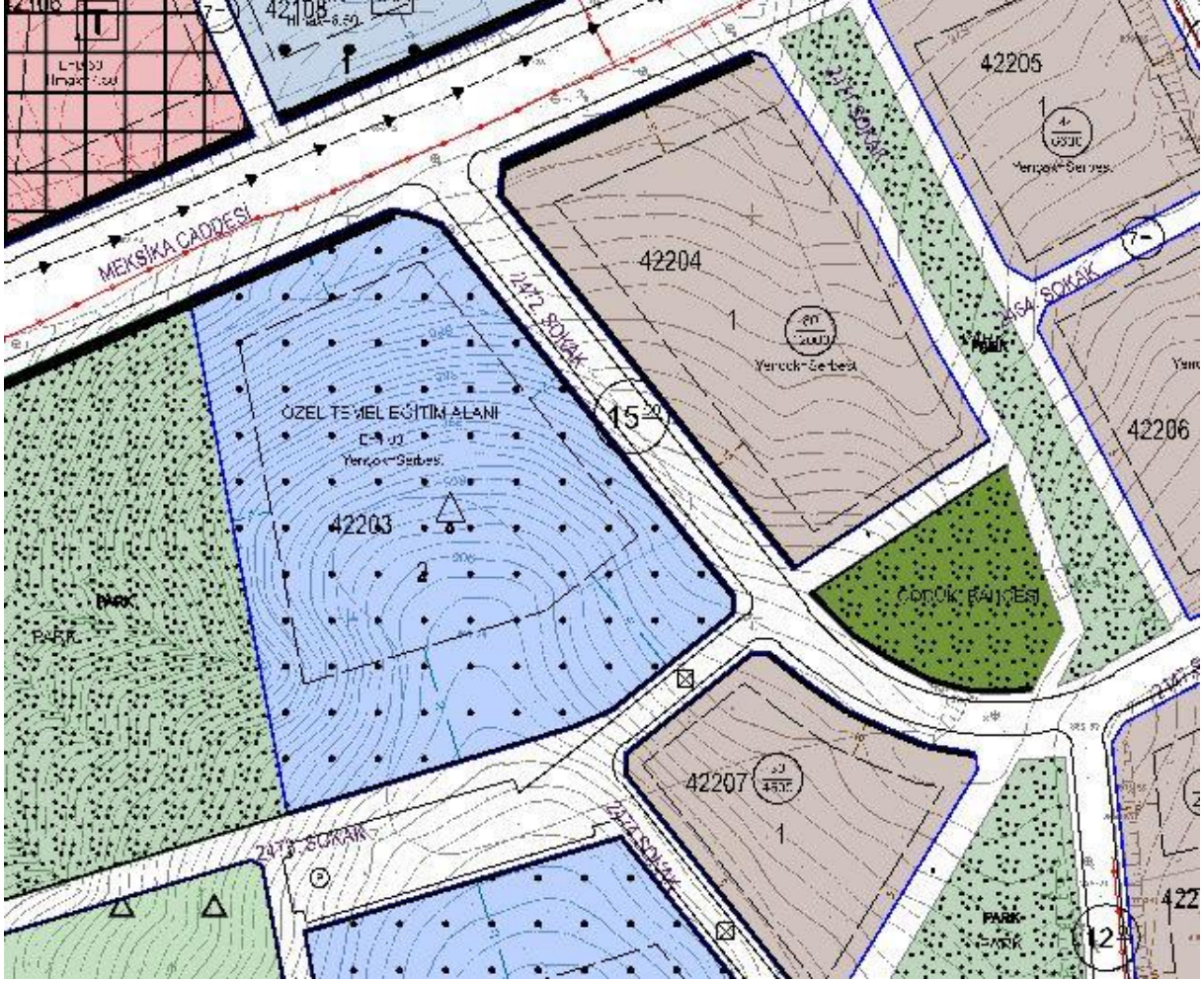
1/5000 ÖLÇEKLİ " Nazım İmar Planı"

İnceleme alanı Özel Eğitim Alanı kullanımındadır.

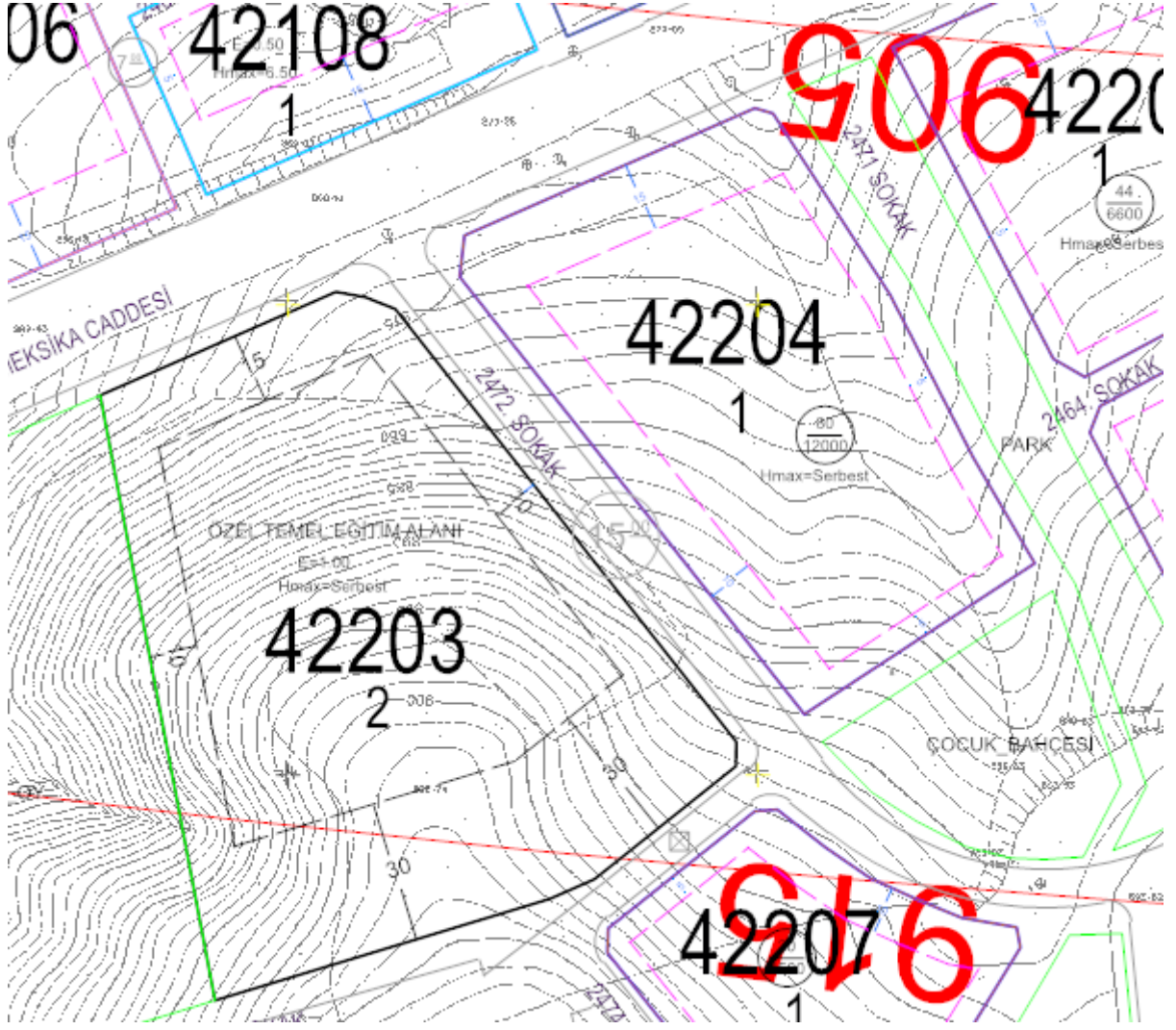


1/1000 ÖLÇEKLİ " Uygulama İmar Planı"

İmar planı değişikliğine konu alan, Ankara Çankaya İlçesi Tapunun Çayyolu-1 Mahallesi 42203 Ada 2 Parselidir. Söz konusu taşınmaz Meksika Caddesine cephelidir. Mevcut imar durumu Özel Eğitim Alanı olan parsel, yapılaşma koşulları E:1.00 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarındadır. Taşınmazın kuzeyinde 30 metrelik taşıt yolu, güneyinde otopark alanı batısında ise park alanı bulunmaktadır. Doğusundaki konut alanından ise 15 metrelik yol ile ayrılmaktadır.



Parsel eğimli bir arazidedir ve parselin en yüksek noktasında mania kotu 915'dir. Meksika caddesine olan cepheden çekme mesafesi 15 metre, güneyindeki otopark alanından 30 metre ve diğer cephelerinden 10 ar metrelik yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır.



Parsel daha önce İlköğretim Tesisi kullanımında iken Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2013 tarih 1690 sayılı meclis kararı ile Özel Eğitim Tesis Alanına E=1.00 Hmaks=Serbest yapılaşma koşulları ile dönüştürülmüştür. Meclis kararı aşağıda belirtilmiştir.

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:1690

11.09.2013

K A R A R

Yenimahalle İlçesi 42202 ada ve 1 parsel ile 42203 ada 2 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.08.2013 gün ve 674 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2013 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Yenimahalle Belediyesinin 14.05.2013 gün ve 3418 sayılı yazısı ile; 42202 ada 1 ve 42203 da 2 sayılı parsellerin, yapılaşma koşullarının değiştirilmesine ve 42203 da 2 sayılı parseldeki "İlköğretim Alanı" kullanımının, "Özel Temel Eğitim Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait Yenimahalle Belediye Meclisinin 08.05.2013 gün ve 508 sayılı kararı, 5216 sayılı yasanın 14. maddesi gereğince onaylanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

-Yenimahalle İlçesi, Ümit Mahallesi 42202 ada 1 parselin, Yenimahalle Belediye Meclisinin 28.01.1993 gün ve 10 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlığımızın 03.11.1993 gün ve İP.73. R.2627/93(109-110-111) sayılı yazısı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çayyolu Ümitköy II.Etap Uygulama İmar Planı ve bu plan doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli 84106 nolu parselasyon planı kapsamında, E:0.50 yapılaşma koşulu ile "Ortaöğretim" kullanımında, 42203 ada 2 parselin, aynı plan kapsamında, E:0.50 yapılaşma koşulu ile "İlköğretim" kullanımında kaldığı,

-Yenimahalle Belediye Meclisinin 08.05.2013 gün ve 508 sayılı kararı ve eki komisyon raporunda;

28.02.2013 tarihli tapu tescil belgesine göre; 42202 ada 1 sayılı parselin 14823m² yüz ölçüme sahip olup, tamamının "Sınav Basın Yayın Dağıtım Organizasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirket" adına kayıtlı olduğu; 20.02.2013 tarihli tapu tescil belgesine göre, 42203 ada 2 sayılı parselin, "Askeri güvenlik bölgesinde kalmaktadır." şerh notu ile 12539m² yüz ölçüme sahip olduğu, 11046m²'sinin Maliye Hazinesi mülkiyetine kayıtlı olduğu, kalan 1483m²'sinin ise, "Sınav Basın Yayın Dağıtım Organizasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına kayıtlı olduğunun anlaşıldığı,

Ankara 3.Noterliğinden alınan 07.10.2009 gün ve 15161 nolu imza sirkülerinde ve Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ulus Emlak Müdürlüğü adına hareket eden Daire Başkan Vekili Mehmet AKDEMİR ve Sınav Basın Yayın Dağıtım Organize San.Tic.Ltd.Şti temsilcisi Orhan ÖZER arasındaki Ön İzin Sözleşmesinin 2.maddesinde belirtilen; Yenimahalle Çayyolu 42203 ada 2 sayılı parselde kayıtlı, "taşınmazın üzerinde tesisleri yapılmak üzere ve öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planlarının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması amacıyla ön izin verilmiştir." denilerek; yapılacak plan değişikliğinde Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ulus Emlak Müdürlüğünden

ön izin alındığının anlaşıldığı, ancak söz konusu ön izin süresinin 1 yıl olduğu ve bu sürenin geçmiş olduğu,

-Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 01.04.2005 gün ve 5458 sayılı yazısı ile 18.09.2008 gün ve 1775 sayılı yazılarında eğitim alanlarında yapılaşma koşullarının;

1-7000m²'ye kadar alanı olan arsaların inşaat yoğunluklarının E:1.20, 7000m²'den büyük olan arsaların E:1.00,

2-12m.'ye kadar (12m. dahil) genişliği olan yollardan inşaat yaklaşma sınırlarının 5 m., 12m.'den geniş yollardan 10m.olarak,

3-İnşaat saçak seviyesinin, uygulanan en yüksek proje olan bodrum+zemin+3 kata uyumlu olacak şekilde Hmax:serbest ya da Hmax:15.50 m. olarak, belirlenmesinin istendiği,

Ancak, sunulan imar planı değişikliği ile; mevcut imar planında, 14823m² yüzölçümlü, E:0.50 yapılaşma koşullarına sahip 42202 ada 1 sayılı parseldeki "Ortaöğretim" alanının, kullanım kararının aynen korunarak yapılaşma koşullarının E:1.20, Hmaks:Serbest olarak değiştirildiği, 12539m² yüzölçümlü, E:0.50 yapılaşma koşullarına sahip 42203 ada 2 sayılı parseldeki "İlköğretim" alanının, kullanım kararının "Özel Temel Eğitim Alanı" olarak, yapılaşma koşullarının E:1.20 Hmaks:Serbest olarak değiştirildiği,

Eğimin %52'ye kadar çıktığı alanda, düşük kotla yüksek kot arasında 20m.'ye yakın bir kot farkının söz konusu olduğu, köşe kotları ortalamasının düşük çıktığı için kullanılabilir bir yapılaşma olanağının bulunmadığı ayrıca; değişiklik konusu parselin doğusundan geçen 15m.'lik trafik yolunun kotu ile parsel sınırındaki tabi zemin kotları arasında, yaklaşık 2 ile 6m.'lik kot farkı bulunduğu, bu durumda mevcut planın plan notlarına bağlı olarak $\pm 1.50m$. arazi tesviye kotu ile farklı kotlarda yapılaşmaların oluşacağı, oysa eğitim alanlarının kullanımı açısından, geniş iç ve dış mekanlarının gerektiği dolayısı ile eğitim tesisinin mevcut plan hükümlerine göre yapılması durumunda kullanım anlamında zorluklara yol açacağı belirtilerek, mevcut imar planının plan notlarında "3-kitleler tabi zeminden kotlandırılacaktır. ± 0.00 kotu köşe kotları ortalamasıdır." "4-kitlelerde zemin katlar $\pm 1.50m$.'de tesis edilebilir." Hükümlerinin üzerine, öneri planın plan notunda, "2-Topografik yapının çok eğimli olması nedeniyle yapı adası içerisinde yapılacak kitleler imar yolu veya oluşturulacak yaya veya servis yollarına göre kotlandırılabilir. Yapılarda ± 0.00 giriş kotu bina cephe hattı ortalamasından verilecektir." olarak önerildiği,

Ayrıca öneri planın plan notlarında "4-Arazi eğiminden dolayı açığa çıkan, iskan edilebilir şartlarını sağlayan bodrum katlarda kullanılan mekanlar (Konferans Salonu, Fuaye, laboratuvar, Yemek Salonu, Kantin, Yüzme Havuzu, Spor Salonları vb. kullanımlar) emsale dahil değildir." denildiği,

Sonuç olarak; imar planı değişikliği önerisinde 42202 ada 1 sayılı parseldeki "Ortaöğretim" alanının inşaat emsalinin, E:1.20'ye çıkarıldığı, 42203 ada 2 sayılı parseldeki "İlköğretim" alanının inşaat emsalinin, E:0.50'den E:1.20'e çıkartılarak, kullanım kararının "Özel Temel Eğitim Alanı" olarak değiştirildiği, ± 0.00 giriş kotunun bina cephe hattı ortalaması olarak verildiği, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlarındaki kullanılacak mekanların emsal harici tutulduğu ve 42203 ada 2 sayılı parselin yapı yaklaşma sınırlarının korunarak, 42202 ada 1 sayılı parseldeki yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey cephesinden 30m., doğu cephesinden 10m., batı ve güney cephelerden 5'er m. olacak şekilde önerildiği,

1/1000 ölçekli plan değişikliğinde, plan notu olarak;

1-Gerek duyulduğunda elektrik trafosu yollara 2m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile parsel içinde yapılabilir.

2-Topografik yapının çok eğimli olması nedeniyle yapı adası içerisinde yapılacak kitleler imar yolu veya oluşturulacak yaya veya servis yollarına göre kotlandırılabilir. Yapılarda ± 0.00 giriş kotu bina cephe hattı ortalamasından verilecektir.

3-Açık alan kullanımları için (Tören Alanı, Açık Oyun Alanları vb.) bir sınılamaya bağlı kalmasızın kazı-dolgu yapılabilir. Üst kotlarda yapılacak kazılar her halükarda ± 0.00 kotunun altına inemez.

4-Arazi eğiminden dolayı açığa çıkan, iskan edilebilir şartlarını sağlayan bodrum katlarda kullanılan mekanlar (Konferans Salonu, Fuaye, laboratuvar, Yemek Salonu, Kantin, Yüzme Havuzu, Spor Salonları vb. kullanımlar) emsale dahil değildir.

5-Teras, Çatılar, Açık Oyun ve Spor Alanı olarak düzenlenebilir. Bu alanlar gerekli güvenlik önlemleri alınması amacıyla tel örgüyle çevrilebilir.

6-Bütün zemin cinslerinde ve her tür inşaatta, afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Parsel bazında jeolojik jeoteknik etüt ilgili kurum tarafından onaylanmadan mimari proje onaylanamaz.

7-Planda belirtilmeyen konularda, Ankara İmar Yönetmeliği, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 84106 ve 84192 nolu plan notları geçerlidir. Şeklinde 7 adet plan notunun önerildiği,

Yenimahalle Belediye Meclisinin 08.05.2013 gün ve 508 sayılı kararında;

Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ulus Emlak Müdürlüğünden alınan ön izin belgesinin süresinin dolduğu,

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin 27.maddesine istinaden Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği, ancak kurum görüşünün alınmadığı,

Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğünün eğitim alanlarında belirlediği yapılaşma koşullarına aykırı olarak; sunulan imar planı değişikliği ile; mevcut imar planında, 14823m² yüzölçümlü, E:0.50 yapılaşma koşullarına sahip 42202 ada 1 sayılı parselde inşaat emsalinin E:1.20'ye ve 12539m² yüzölçümlü, E:0.50 yapılaşma koşullarına sahip 42203 ada 2 sayılı parselde de inşaat emsalinin E:1.20'ye çıkarıldığı; "4" nolu plan notu ile de inşaat alanı emsalinin daha da arttırıldığı, şeklinde eleştirilere yer verildiği,

Hususları tespit edilmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Milli Eğitimin yoğunluklarla ilgili genelgesi uyarınca yapı yoğunluğunun E= 1.00 olarak tashihi suretiyle "tadilen onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi.

İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Söz konusu taşınmaz özel eğitim alanı kullanımında iken Türk Akreditasyon Kurumu parseli satın almıştır. Kurumun idari binası mevcut durumda Mustafa Kemal Mahallesinde bulunmaktadır fakat personellerin sayısındaki artış sebebi ile yeni bir idari bina ihtiyacı doğmuştur. Kurum tüm birimleri ile aynı bina içerisinde nitelikli bir tesis planlamaktadır. Bu sebeple mülkiyeti Türk Akreditasyon kurumuna ait olan parseli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği ile İdari Hizmet Alanına çevirecektir.

İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma ile; Ankara ili Çankaya ilçesi Çayyolu-1 Mahallesi 2 adet 1/1000 ölçekli I29-a-09-c-03-c, I29-a-14-b-02-b nolu paftalarda sınırları belirtilen 42203 ada 2 parselde bulunan 1.25 Ha büyüklüğündeki alanda "Plan Değişikliği " amacıyla 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanarak yerleşime uygunluğunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

2. İnceleme alanında toplam derinliği 30 metre olan 3 adet sondaj kuyusu, 2 adet MASW Kırılma, ve 1 adet Mikrotremör çalışması yapılmıştır. Çalışma alanında yapılan jeofizik ölçümleri; İmpo Group Mühendislik San. İnş. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan kilve kaya numuneleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı "Çözüm Jeoteknik Zemin Mekaniği Laboratuvar Hizmetleri İnş. San.Tic.Ltd.Şti'ne" gönderilmiştir.

3. İnceleme alanı 13.01.2017 tarih, 116 Karar Numaralı, 5393 ve 5216 sayılı yasalar ve ile diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca onaylanan 1/100.000 ölçekli 2038 Yılı "**Ankara Çevre Düzeni Planı**" na göre " Meskun Yerleşik ve Planlı Alanlar" olarak belirlenmiştir. İnceleme alanı 5216 Sayılı Kanun uyarınca hazırlanan 1/25.000 Ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" na göre " Meskun (Düzenli) Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanına ait 1999 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Parsel sınırlarında mevcut plan durumu "Konut Alanı" niteliğindedir.

4. Çalışma alanına ait daha önce yapılmış herhangi bir jeolojik jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır. İnceleme alanı sınırlarında T.C. Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum

Müdürlüğü tarafından 01.09.2020 tarih ve 95368565-952.01.04.04-E.118628 sayılı yazısına göre "Afete Maruz Bölge" kararı alınmış bölge bulunmamaktadır.

5. Çalışma alanının eğimi, %0-10, %10-20, %20-30 arasında değişmektedir.

6. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarına göre, Jura yaşlı Akbayır Formasyonuna (Ja) krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı, kumlu kil ve dolgu malzeme (kil dolgusu) ait gözlenmiştir.

7. Çalışma sahasında Jeofizik çalışmalar sonucu elde edilen 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değeri sonucuna göre; (V_{s30})= 746-678 m/snoralığındadeğerler almasından dolayı Zemin Sınıfı: **ZC'dir**.

Mikrotremör ile alınan ölçüm sonucu zemin büyütmesi değeri; Akbayır Formasyonuna (Ja) ait birimlerde 2,33 olarak değerlendirilmiştir. Buna göre zemin büyütmesi değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı zemin büyütmesi 1.1-2.5 arasında olmasından dolayı "A" (Düşük Tehlike) ölçüt sınıfına girmektedir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

Mikrotremör ölçümü sonucu, zemin hakim titreşim periyodu; Akbayır Formasyonu (Ja) ait birimde (0,21) sn, olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

8. İnceleme alanında mevcut kuru veya aktif dere yatağı bulunmamakta olup, su baskını riski yoktur.

9. İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve gözlemler neticesinde mevcut durumda heyelan, kaya düşmesi, vs. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanındaki hafriyatla oluşan kontrolsüz dolgular ve eğim değerleri göz önüne alındığında yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda stabilite sorunları ile karşılaşılabilir.

10. Yapıların Projelendirilmesinde " Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY 2018)" esaslarına titizlikle uyulmalıdır. Bu nedenle inceleme alanını oluşturan, Jura yaşlı Akbayır Formasyonuna (Ja) krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı birimleri için zemin sınıfı "ZC"; ivme

değeri $S1=0.119$, en büyük yer ivmesi $PGA=0.142$, en büyük yer hızı $PGV=9.945$ olarak belirlenmiştir (AFAD, Sismik Tehlike Haritası Detay Raporu, 2019)

11. İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının jeolojisini Akbayır Formasyonuna (Ja) ait krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı, az kumlu sert kıvamlı kilbirimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının eğimi %0-10, %10-20, %20-30 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sırasında yer altı suyu gözlenmemiştir.

İnceleme alanında taban kaya olarak gözlenen kaya zemin sınıfında ayırtlanan Jura Akbayır Formasyonuna (Ja) ait krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı birimleri Nokta Yükleme Deneyine göre "Çok Düşük-Orta-Yüksek Dayanımlı" ; biriminin bozunma derecesi **W4 (Çok Ayrışmış),W3 (Orta Ayrışmış) , W2 (Az Ayrışmış)** olarak değerlendirilmiş olup RQD değerine göre kaya kalitesi "**Çok Zayıf**" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeoteknik, jeofizik ve sondaj çalışmaları neticesinde elde edilen verilere dayanarak inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlike ve riskler ile yerel zeminlerin mühendislik özellikleri incelenmiş ve yerleşime uygunluk " 1 " kategoride değerlendirilmiştir :

Önemli Alan-2.1. (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1.):Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanda eğim %0-10, %10-20, %20-30 arasında olup jeolojisini Jura Akbayır Formasyonuna (Ja) ait krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı birimleri oluşturmaktadır.

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

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında, bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir,

- Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

- Eğimin %20-30 arasında olduğu kısımlarda bölge bazında yapılacak detaylı jeolojik-jeoteknik, jeofizik veriler ile heyelan potansiyeli bulunan alanlarda, yer altı suyu seviyesi ölçümü, zemin gruplarının yatay ve düşey yöndeki dağılımı, taşıma gücü ve oturma miktarları, yamaç ve şev stabilitesinin incelenmesi ve alınabilecek önlemlerin detaylı olarak belirlenmesi gerekmektedir. Tüm bu veriler dikkate alınarak inşaat sırasında ve sonrasında meydana gelebilecek jeoteknik problemlerin çözümü için önlem projeleri geliştirilerek uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde karstik boşluklara rastlanılmıştır. Zemin ve Temel etüt çalışmalarında karstik boşluklara yönelik ayrıntılı çalışmaların yapılması ve karstik boşluklara rastlanması halinde alınabilecek mühendislik önlemlerin belirlenmesi gerekmektedir.

- Yüzeysel suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Mevcut ve yapılacak kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Yapı temelleri aynı mühendislik özellikteki seviyelere oturtulmalı, farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda komşu parseller ile çevredeki yolların stabilitesini ve güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır,

- Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin ait mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Yapı temelleri kaya birimlerin (Kireçtaşı) ayrışmamış, sağlam kısımlarına oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-Bu bölgelerin güvenli yerleşim alanları haline gelebilmesi için yapılaşma öncesi yapılması gereken yukarıdaki önlemler plan notuna işlenmelidir.

- Eğimin %10-20 arasında olduğu ve kontrolsüz hafriyat dökümlerinden oluşan Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin sağlam birimlere taşıtırılması uygun olacaktır. Bina bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında dolgunun yayılımı ve kalınlığı belirlenmelidir.

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Yapılaşma öncesi bina bazı zemin etütlerinde yer altı su seviyesinin yeniden olup olmadığı varsa derinliği ve temele etkisi belirlenip oturma ve şişme probleminin yaşanmaması için temel altı ve çevre drenajı sisteminin yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir. Planlama aşamasında yapılacak konut ve hizmet amaçlı projeleri için DSİ' den görüş alınmalıdır.

-İnceleme alanında yapılacak yapılaşmalarda **"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018) "** hükümlerine uyulmalıdır.

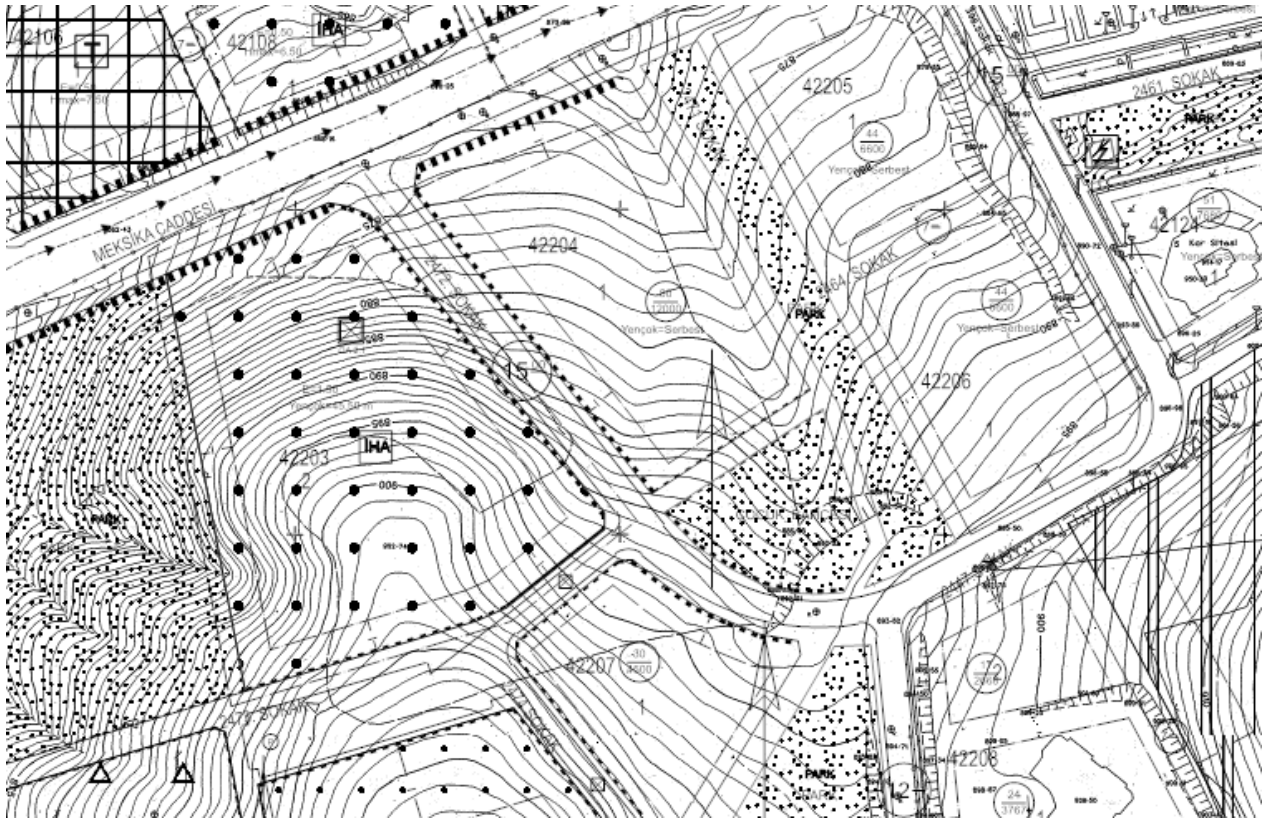
- Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-2.1 sembolü ile gösterilmiştir.

12. *Bu rapor ; Ankara ili Çankaya ilçesi Çayyolu-1 Mahallesi 42203 ada 2 parselde bulunan 2 adet 1/1000 ölçekli 129-a-09-c-03-c, 129-a-14-b-02-b nolu paftalarda sınırları belirtilen yaklaşık 1.25 Ha büyüklüğündeki alanda "Plan Değişikliği " amacıyla 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu dur.Zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.*

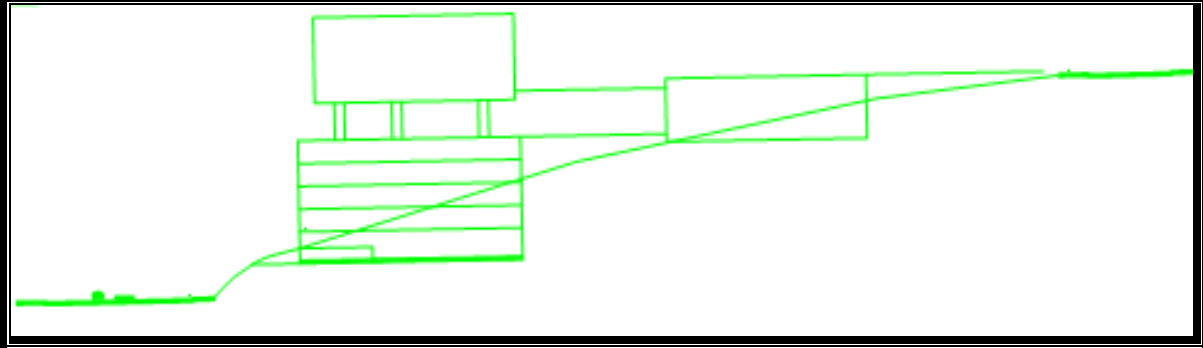
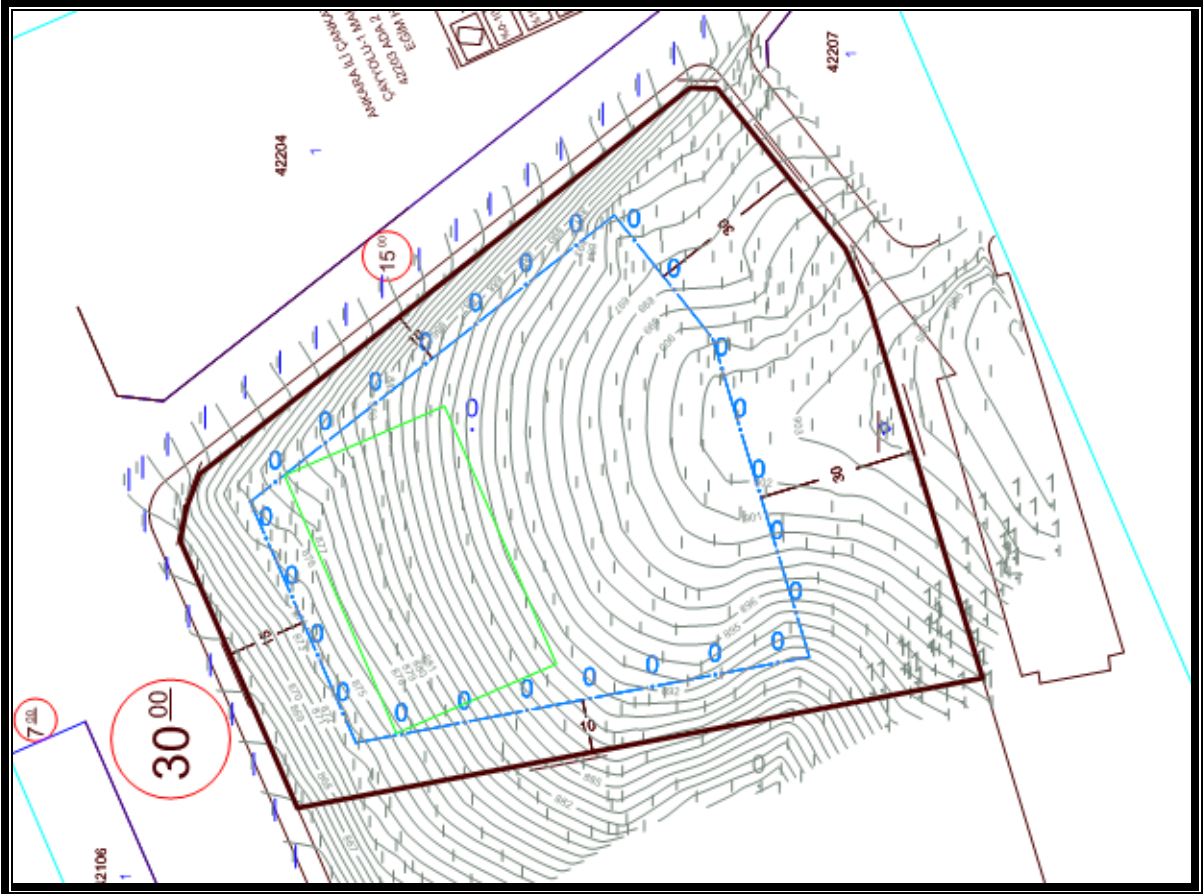
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI

İmar plan değişikliği planlama ve şehircilik ilkeleri açısından engel teşkil etmemekte ayrıca bölgeye ek bir nüfus getirmemektedir. Atıl durumda bulunan parselin kamu kurumu olarak niteliklendirilmesi sağlanacaktır. Böylelikle Türk Akreditasyon kurumuna teknolojik ve deprem yönetmeliklerine uygun nitelikli bir tesis kazandırılacaktır. Tesisin personel kapasitesinin ileriye yönelik planlanması ve konferans salonu gibi tesis içerisinde kendi kendine yetebilen bir kurum yapısı olabilmesi için emsal değeri E:1.50 olarak planlanmıştır

Hmaks=Serbest koşulları 14/02/2020 tarih ve 7221 sayılı "COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" un 6 maddesinde "İmar planlarında bina yükseklikleri yengeç: serbest olarak belirlenemez" ibaresi gereği mania kriterlerini aşmayacak şekilde Yengeç=40.00 m olarak belirlenmiştir.



Parselin güney cephesindeki eğimin daha düşük olması sebebi ile buradaki 30 metrelik yapı yaklaşma mesafesi 10 metreye düşürülerek inşaat maliyetlerinin azaltılması böylece kamunun daha az maliyetle yapıyı inşaa etmesi sağlanacaktır.



Eğimin %52'ye kadar çıktığı alanda, düşük kotla yüksek kot arasında 20m.'ye yakın bir kot farkının söz konusu olduğu, köşe kotları ortalamasının düşük çıktığı için kullanılabilir bir yapılaşma olanağının bulunmadığı ayrıca; değişiklik konusu parselin doğusundan geçen 15m.'lik trafik yolunun kotu ile parsel sınırındaki tabii zemin kotları arasında, yaklaşık 2 ile 6m.'lik kot farkı bulunduğu, farklı kotlarda yapılaşmaların oluşacağı durumunda kullanım anlamında zorluklara yol açacağı ve maliyetlerin artacağı belirtilerek, uygulama imar planı değişikliği plan notlarında "3- TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILACAKTIR. BİNA KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASI 0.00 KOTU OLARAK BELİRLENECEKTİR." "4- TABİİ ZEMİNDEN YAPILACAK KOTLANDIRMAYA GÖRE, SU BASMAN (ZEMİN KAT TABAN KOTU) $\pm 1,50$ M OLARAK BELİRLENEBİLİR." Hükümleri önerilmiştir. Otopark girişlerinde rampaların oluşmaması, hafriyat giderinin yükselmemesi ve inşai giderlerin artmaması, ayrıca karanlık ofis kullanımlarının oluşmaması için bu plan notları eklenmiştir.

PLAN NOTLARI

- 1- YAPILACAK YAPILAŞMALARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK İLE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ (TBDY-2018)" HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- 2- ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE GÜVENLİK KULUBESİ, TOTEM, SUNDURMALI AÇIK OTOPARK ALANLARI, PERGULELER VE BAYRAK DİREKLERİ YER ALABİLİR.
- 3- TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILACAKTIR. BİNA KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASI 0.00 KOTU OLARAK BELİRLENECEKTİR.
- 4- TABİİ ZEMİNDEN YAPILACAK KOTLANDIRMAYA GÖRE, SU BASMAN (ZEMİN KAT TABAN KOTU) $\pm 1,50$ M OLARAK BELİRLENEBİLİR.
- 5- MANİA KRİTELERİNE UYULACAKTIR.
- 6- ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 20.10.2020 TARİH VE 95848 SAYI İLE ONAYLANAN ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU-1 MAHALLESİ 42203 ADA 2 PARSEL İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.
- 7- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ PARSELASYON PLANI VE PLANNOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HUSUSLARI GEÇERLİDİR.