

**ANKARA İLİ,
ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | PLANLAMA GEREKÇESİ | 6 |
| 2 | PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER..... | 10 |
| 2.1 | ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ | 10 |
| 2.1.1 | Konum..... | 10 |
| 2.1.2 | Çevresiyle İlişkisi..... | 11 |
| 2.1.3 | Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi | 12 |
| 2.2 | ULAŞIM İLİŞKİLERİ | 15 |
| 2.2.1 | Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi..... | 15 |
| 2.2.2 | Raylı Sistemler | 16 |
| 2.2.3 | Havayolları Sistemleri..... | 16 |
| 2.3 | DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI..... | 17 |
| 2.3.1 | Nüfus Yapısı..... | 17 |
| 2.3.2 | Eğitim..... | 21 |
| 2.4 | EKONOMİK YAPI..... | 22 |
| 3 | PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ | 24 |
| 3.1 | PLANLAMA ALANI | 24 |
| 3.2 | ARAZİ KULLANIMI VE YAPISAL ANALİZLER | 24 |
| 3.3 | DOĞAL YAPI ANALİZLERİ..... | 27 |
| 3.3.1 | Eşyükselti Analizi | 27 |
| 3.3.2 | Eğim Analizi | 28 |
| 3.3.3 | Bakı Analizi..... | 29 |
| 3.3.4 | İklim ve Bitki Örtüsü..... | 31 |
| 3.3.5 | Depremsellik | 33 |
| 3.3.6 | Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu | 34 |
| 3.4 | MÜLKİYET ANALİZLERİ | 36 |
| 3.5 | KENTSEL PLANLAMA DURUMU | 37 |
| 3.5.1 | ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR..... | 37 |
| 3.5.2 | KURUM GÖRÜŞLERİ..... | 44 |
| 3.6 | PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ | 51 |
| 3.7 | EŞİK SENTEZİ..... | 52 |

| | | |
|---|----------------------|----|
| 4 | KENTSEL TASARIM..... | 53 |
| 5 | PLAN KARARLARI..... | 60 |

HARİTA LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Harita 1: Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesindeki Konumu | 10 |
| Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi..... | 11 |
| Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi..... | 14 |
| Harita 4: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi | 16 |
| Harita 5:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü | 24 |
| Harita 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü | 25 |
| Harita 7: Alan ve Çevresindeki Yapılar | 26 |
| Harita 8:Planlama Alanı Yükselti Analizi..... | 27 |
| Harita 9: Planlama Alanı Eğim Analizi..... | 28 |
| Harita 10: Planlama Alanı Bakı Analizi..... | 30 |
| Harita 11: Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Ankara İlinin Konumu | 33 |
| Harita 12: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu | 34 |
| Harita 13: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası | 36 |
| Harita 14:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi..... | 37 |
| Harita 15: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği | 38 |
| Harita 16:Planlama Alanı İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları..... | 39 |
| Harita 17:Planlama Alanı İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı | 40 |
| Harita 18:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri..... | 41 |
| Harita 19: Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanı Hava Mania Planı | 42 |
| Harita 20: Planlama Alanı Hava Mania Planı | 43 |
| Harita 21:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi..... | 52 |
| Harita 22:Planlama Alanı Eşik Sentezi | 53 |
| Harita 23: Planlama Alanı Çevre Fonksiyonları | 54 |
| Harita 24: Kentsel Tasarım Analiz Çalışmaları | 54 |
| Harita 25: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Kurgusu | 56 |
| Harita 26: Kentsel Tasarım Çalışma/Erişilebilirlik..... | 57 |
| Harita 27: Planlama Alanı Vaziyet Planı | 58 |
| Harita 28: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Çalışması | 59 |
| Harita 29: Kentsel Tasarım Çalışması Kesitler | 59 |
| Harita 17. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı..... | 65 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Tablo 1: İl ve İlçe Yıllara Göre Nüfus Değişimi..... | 17 |
| Tablo 2: Çankaya İlçesi 2024 Yılı Mahalle Nüfusları | 19 |
| Tablo 3:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu | 21 |
| Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı..... | 36 |

GRAFİK LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Grafik 1: Çankaya İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi | 18 |
| Grafik 2: Çankaya İlçesi Erkek ve Kadın Nüfusu Dağılımı..... | 18 |
| Grafik 3: Çankaya İlçesi Yaş Aralıkları Dağılımı..... | 20 |
| Grafik 4:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu | 22 |
| Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı | 23 |
| Grafik 6: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı | 29 |
| Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı | 30 |
| Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık..... | 31 |
| Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri | 32 |
| Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı | 32 |
| Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı | 33 |
| Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları | 44 |

1 PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi'nde yer almakta olup, 5,7 hektarlık alan büyüklüğüne sahiptir. Planlama alanının kullanım amacı sonlanan askeri ve işlevsiz alandan oluştuğu görülmekte olup Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı İle Askeri Amaçlı Kamulaştırmasına İlişkin Protokol imzalanmıştır.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya Mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakın bir konumda bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin İmar Planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş ve alan plansız kalmıştır. İmar planlarının iptal gerekçesi olarak kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı belirtilmiştir. Mahkeme iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanına ilişkin imar planı ile;

-
- Plansız kalan alanda, kent ulaşım sistemini olumsuz etkilenmemesi adına, yeniden imar planı yapılması, çevre ulaşım sistemi ve kent bütünüyle uyumlu, yeşil koridor sistemlerini destekleyen bütüncül bir plan yaklaşımı belirlenmiştir.
 - Planlama alanı Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanını ve çevresini kapsamakta olup 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 80270 Ada 1 ve 2 Parsel, 80137 Ada 5 ,6 ve 7 Parselleri kapsayan alan **18.12.2025 tarihli ve 422341 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.**

6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun 6.maddesinde;

“(5) Bakanlık;

a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

e) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,

g) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) **Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya, yetkilidir**” denilmektedir.

Ayrıca 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 2.maddesinde;

c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, ifade eder denilmektedir.

Ayrıca aynı yönetmeliğin 4.maddesinde;

“Rezerv yapı alanının tespiti

(1) Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) **Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,**

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir. (...)* gerekir.

(4) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” Denilmektedir.

Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerinde rezerv yapı alanlarının riskli alanlarda yaşayanların nakledileceği alanlar olarak kullanılabilmesi gibi, **hiçbir riskli alanla ilişkilendirilmeksizin yalnızca gelir ve hasılat getirici uygulamalar yapılabileceği** ve bu kapsamda kullanılabilmesi belirlenmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş/Pazarcık ilçesi olan 7.7 büyüklüğünde ve merkez üssü Kahramanmaraş/ Elbistan olan 7.6 büyüklüğünde deprem neticesinde yaşanan büyük afet sebebiyle, başta Kahramanmaraş olmak üzere Malatya, Gaziantep, Adıyaman, Hatay, Diyarbakır, Adana, Elazığ, Osmaniye kentleri de doğrudan etkilenmiş ve bölgede resmi rakamlara göre yaklaşık 50.399 kişi hayatını kaybetmiştir. Söz konusu kentlerde büyük hasara yol açan deprem sonucu özellikle kent merkezleri başta olmak üzere ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup; kentlerde mevcut nüfusun barınabileceği yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi kurum kuruluş ve iştirak firmaları ivedilikle çalışmalara başlamıştır. Rezerv yapı alanlarında, Bakanlığın ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde tanımlandığı üzere, “*gelir ve hasılat getirici uygulamalar*” kapsamında deprem bölgesinde yapılacak olan konut alanlarına yönelik finansman sağlanması öngörülmektedir.

Ayrıca Ankara ili Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritasında genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almakta ve bu durum deprem riski taşıyan illerden alana olan göçü artırmaktadır. TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

- İmar planları hazırlanırken; üst ölçekli plan ilkeleri, stratejileri ve kararları doğrultusunda ilgili kurumlardan teknik altyapı, ulaşım, doğal yapı, doku vb. konulara ilişkin alınan tüm teknik görüşler ve yatırım kararları imar planı çalışmalarını yönlendirmiştir. Bu çalışmaların sonucunda hazırlanan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda fiziki mekan organizasyonuna yönelik plan kararları belirlenmiştir. Kurumlardan alınan olan görüşler ve yatırım kararları ile birlikte işlevsiz olan planlama alanının yeniden canlandırılarak kent bütünü ile entegrasyonunun sağlanması, alan ve çevresine hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması, çevre yapılaşma dokusuna uygun ve yaşanabilir alanların üretilmesi hedeflenmiştir.

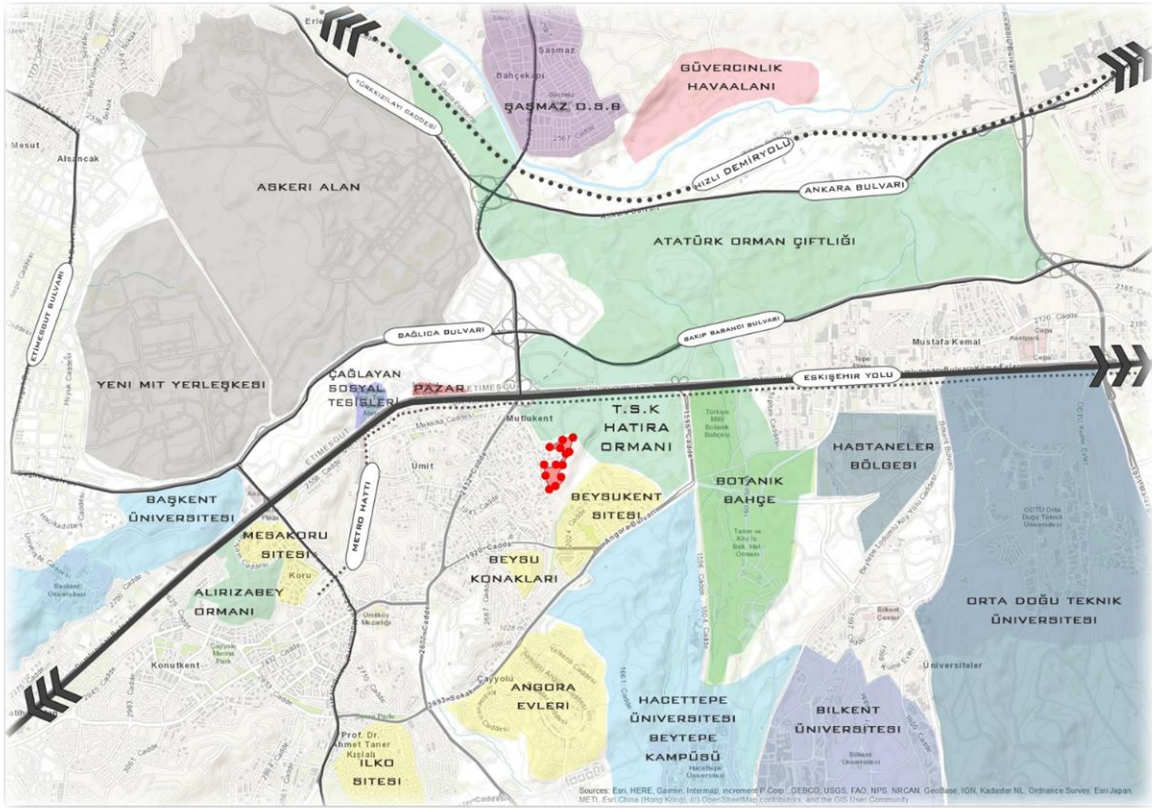
Planlama alanında, çevre yapılaşma koşulları ve ilgili kurum görüşleri göz önünde bulundurularak plan kademeleri arasında sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla çevresi ile uyumlu Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve sosyal altyapı alanlarını kapsayan kapsayan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2.1.2 Çevresiyle İlişkisi

Planlama alanı Çankaya ilçesinin ve Çayyolu Mahallesi'nin kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın güneyinde, batısında ve doğusunda yerleşim alanları ile kuzeyindeki TSK Hatıra Ormanı, alanın çevresini sınırlayıcı nitelik göstermektedir. İlçenin kuzeyinden geçen D200 karayolu, planlama alanının da kuzeyinden geçmekle birlikte bu aks planlama alanını erişilebilirliğini arttırmaktadır. Planlama alanın bulunduğu mahalleden geçen metro hattı, alanın ulaşım ilişkilerini etkileyen bir diğer unsurdur.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi



2.1.3 Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi

Ankara ilk çağlardan itibaren, farklı medeniyetlerin hüküm sürdüğü bir coğrafya ve sürekli bir yerleşmeye sahne olmuştur. Ankara kentinin kapladığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucundaki arkeolojik buluntular, Paleolitik dönemden başlamak üzere, Neolitik ve Bakır Çağı boyunca bölgede devam eden toplu yaşamın kültür değerleri olarak kabul edilmişlerdir.

Ankara ve çevresinin Hititler tarafından ele geçirildiği ve bölgede yerleşik düzene geçtikleri düşünülmektedir. Mürted ovası yakınında Bitik'te bir Hitit yerleşmesi saptanmış ve yapılan kazıda eski Hitit dönemine ait bir yerleşim yeri açığa çıkarılmıştır. Ayrıca, Ankara'nın 60 km güneybatısındaki Gavurkale kalıntıları da Hitit döneminin izleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Friglerden sonra, Ankara ve çevresi, Lidyalıların eline geçmiştir. Lidyalılardan sonra bölgede, Persler egemen olmuştur. Lidya ve Pers döneminde, Ankara iline ilişkin bilgiler sınırlı olsa da dönemin tamamına ilişkin bilgiler, Ankara'nın önemini göstermektedir. Pers Kralı I. Dareios döneminde yapılmış Kral Yolunun Ankara'dan geçmesi, kenti ticari ve askerî açıdan önemli merkezlerden biri haline getirmiştir.

M.Ö. III. yüzyılda yöreye, Galatlar yerleşmiştir. Ankara, Galat akıncılarının bir boyu olan Tektosagların başkenti olmuştur. Roma İmparatoru Augustus'un M.Ö. 25'te, Galatya'yı Roma egemenliği altına alması üzerine, Ankara, Roma'nın eyaleti Galatya'nın başkenti olmuştur. Bu süreçte, bölge, önemli askeri bir üs haline gelmiştir. Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesinden sonra kent, Doğu Roma İmparatorluğu'nun sınırları içerisinde kalmıştır. Ankara, Bizans döneminde de askeri ve lojistik önemini korumuştur. Bizans döneminde, birçok hakimiyet mücadelesine sahne olan Ankara, çeşitli hakimiyet kurma girişimlerine rağmen 1073'e kadar Bizanslıların hakimiyeti altında kalmıştır.

Selçuklu Hükümdarı Alparslan'ın 1071'de gerçekleşen Malazgirt Meydan Muharebesinde kazandığı zafer ile Türklerin Anadolu'daki kitlesel yerleşimleri başlamıştır. Selçuklular, 1073'te, Malazgirt Zaferinden iki yıl sonra, Ankara'yı feth etmişlerdir. Malazgirt'ten sonra, kent birçok kez Selçuklular, Danişmentliler ve Bizanslılar arasındaki hakimiyet mücadelesine sahne olmuştur. Sultan Alaeddin Keykubat'ın hüküm sürdüğü dönem, Selçukluların en parlak devridir ve kent bu dönemde, büyük imar çalışmalarına sahne olmuştur.

Moğolların Anadolu'yu istilasının ardından, 14. yüzyıl başlarında kent İlhanlıların hakimiyeti altına girmiştir. Kent, Osmanlılar'a geçmeden önce bir süre Ahiler tarafından yerel bir yönetimle yönetilmiştir. Selçuklu Beyleri arasındaki güç savaşları ve Haçlı Seferleri sebebiyle sekteye uğrayan Türkleşme sürecinde önemli rol oynamışlar ve başta Ankara olmak üzere, Anadolu'nun Türkleşmesine katkıda bulunmuşlardır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30'a yakın handan çoğunun ve Bedesten'in 5, 16 ve 17. y.y.'lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu'nun Anadolu'daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir

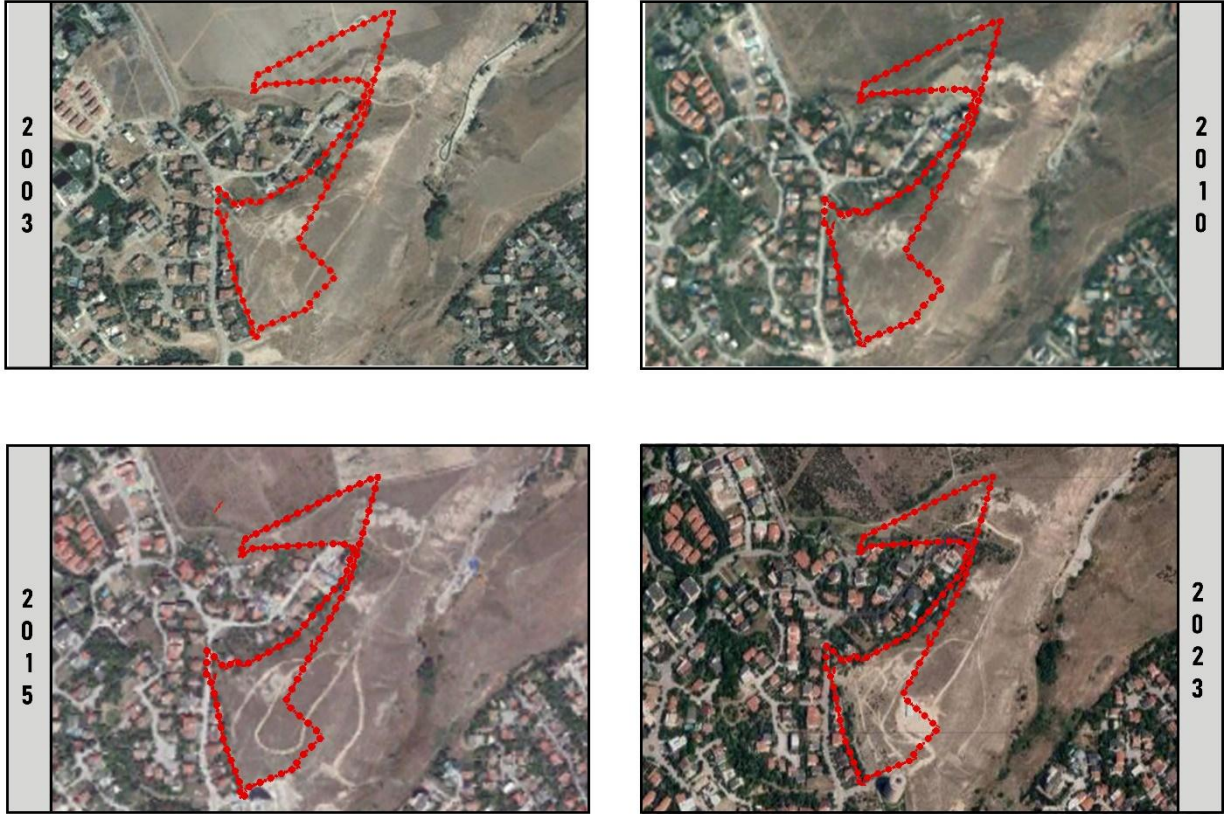
Osmanlı topraklarına dahil olan Ankara, bu dönemde de sınır kenti işlevini sürdürmüştür. Kentin "Ankyra" adı, İslami devirlerde "Engürü" ve "Angora" biçimlerinde karşımıza çıkarken, kent, 1402 yılında Çubuk Ovasında yapılan Ankara Savaşı'na sahne olmuş ve Ankara bir süre Timur kuşatması altında kalmıştır. Timur'un Anadolu'dan ayrılışından sonra, Mehmet Çelebi, Fetret Devri'nin sonunda padişahlığını ilan edince, Ankara'yı tekrar Osmanlı egemenliği altına almıştır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30'a yakın handan çoğunun ve Bedesten'in 5, 16 ve 17. y.y.'lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu'nun Anadolu'daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir.

Ülkede ilk defa Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte, savaş sonrası kentlerin sorunlarının çözümlenmesi ve hızlı kentleşmenin düzene girmesi amacıyla planlama çalışmalarına başlanmıştır. İlk planlama çalışması başkent Ankara için yapılmıştır. Sonrasında İstanbul, İzmir, Kayseri, Antalya ve Konya gibi nüfusu giderek artan kentlerde kapsamlı planlama çalışmaları yürütülmüştür (Cengizkan 2006). Ankara'nın ilk planı Carl Christoph Lörcher

tarafından 1924 ile 1925 yılları arasında hazırlanmıştır ve bu plan Ankara'ya "Türkiye Cumhuriyeti'nin planı olan ilk kenti" olma ünvanını kazandırmıştır (Cengizkan 2006). Ancak başkent Ankara'daki nüfus artışının Lörcher Planı'nda tahmin edilenden çok daha fazla olması nedeniyle plan yetersiz kalmıştır. Planın yapılmasının üzerinden sadece dört yıl geçmesine rağmen yeni bir planın yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda, 1930'lu yıllardan 1950'li yılların sonuna kadar Ankara'daki kentsel gelişimi yönlendireceği düşünülen yeni bir plan hazırlanmıştır. Hermann Jansen tarafından hazırlanan ve Jansen Planı olarak adlandırılan plan, 1932 yılında onaylanmış ve 1934 yılında uygulamaya konulmuştur (Günay 2006). Bu planı, Ankara metropoliten alanını şekillendiren 1957 Uybadin-Yücel Planı, 1990 Nazım Planı, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ve 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı izlemiştir. (Esra ŞENÖZ ORSAN, 2019)

Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi



2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ankara İlinin ulusal ve uluslararası stratejik önemi göz önünde bulundurulduğunda kent içerisinde yer alan mevcut ulaşım bağlantılarına; bölgesel ve uluslararası ulaşım ağlarının da dahil olduğu görülmektedir. Kent içerisindeki ulaşım ağı; karayolu, havayolu ve raylı sistemlerden oluşmaktadır.

Ankara ilinde öne çıkan ulaşım sistemleri Raylı Sistemler, karayolları ve teleferiktir. Ankara ilinde bulunan metro hatları ve teleferik hattına bakıldığında; metro hatları A1- Ankaray Aşti-Dikimevi Hattı, M1- Kızılay- Batıkent Hattı, M2- Kızılay-Çayyolu Hattı, M3- Batıkent-Sincan/Törekent Hattı, M4- Kızılay- Keçiören/1.Kısım Keçiören-AKM Hattıdır ve teleferik hattı ise T1- Yenimahalle- Şentepe Teleferik Hattıdır.

Karayolu Sistemi incelendiğinde Ankara ilinde bulunan en önemli akslar O-20 Ankara Çevre Yolu, D-200, D-750, D-140, D-260 devlet karayollarıdır. Ankara Çevre Yolu O-4 Yoluna bağlanarak İstanbul iline, O-21 Yoluna bağlanarak Adana iline erişim sağlamaktadır. D-200 Türkiye'nin batı-doğu akslı ana yollarından biridir ve D-200 Devlet Karayolu Çanakkale, Balıkesir, Bursa, Bilecik, Eskişehir, Ankara, Kırıkkale, Yozgat, Sivas, Erzincan İllerinden geçmektedir. Zonguldak ilinden başlayan D-750 devlet karayolu Karabük, Bolu, Ankara, Konya, Aksaray, Niğde, Adana ve Mersin İllerinden geçmektedir. D-140 devlet karayolu Sakarya, Bolu, Ankara İllerinden geçmektedir. D-260 devlet karayolu ise Afyon, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Sivas, Malatya ve Elâzığ illerinden geçmektedir. Ankara ilinde çalışma alanının da kuzeyinden geçmekte olan Ankara- İstanbul yüksek hızlı demiryolu bulunmaktadır.

Ankara ilinde 5 adet havaalanı bulunmakta olup bunlardan Mürted Hava Üssü, Etimesgut Havaalanı, Güvercinlik Havaalanı ve Temelli Eğitim Yardımcı Meydanı Havaalanı olmak üzere 4 adedi askeri havaalanıdır. Ankara Esenboğa Havaalanı ise Türkiye'nin iç ve dış hatları bir arada bulunduran ilk havalimanı ve yolcu trafiği açısından ülkenin en büyük dördüncü havalimanıdır.

2.2.1 Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde bulunan çalışma alanının çevresinde bulunan ulaşım kademelenmesi incelendiğinde; ulaşım aksları birinci, ikinci ve üçüncü

Türkiye'nin İç ve Dış Hatları bir arada olan "ilk" havalimanı olma özelliğine sahiptir. Alanın kuzeyinde ise Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanı ise Askeri Havaalanları bulunmaktadır.

2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

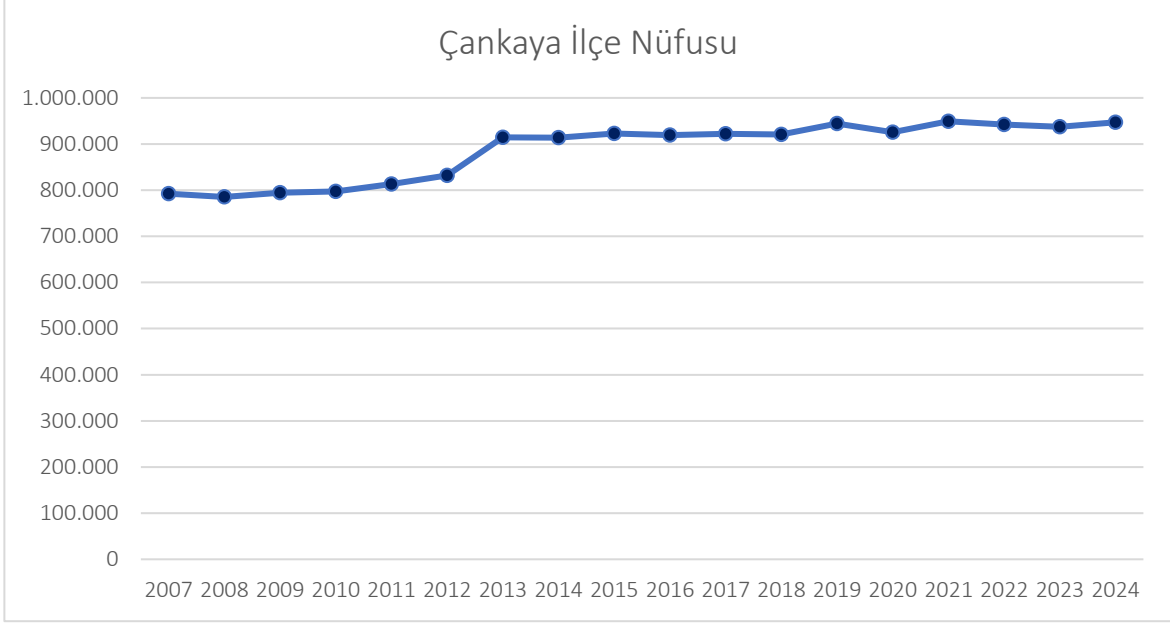
2.3.1 Nüfus Yapısı

2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (TÜİK) sonuçlarına göre, Ankara ili nüfusu 5,864,049 kişidir. İl nüfusunun %16'sına karşılık gelen 947,330 kişi Çankaya ilçesinde yaşamaktadır.

Ankara ili ve Çankaya ilçe nüfuslarının 2007-2024 yılları içerisindeki değişimi incelendiğinde; il nüfusunun sürekli olarak artış görülmektedir. Çankaya ilçe nüfusunda yıllar içerisinde arttığı görülmekle birlikte Çankaya nüfusunun Ankara il nüfusu içerisindeki oranı düşme eğilimindedir. Bu oran, 2007 yılında %17,74 iken 2024 yılında %16,15'e düşmüştür.

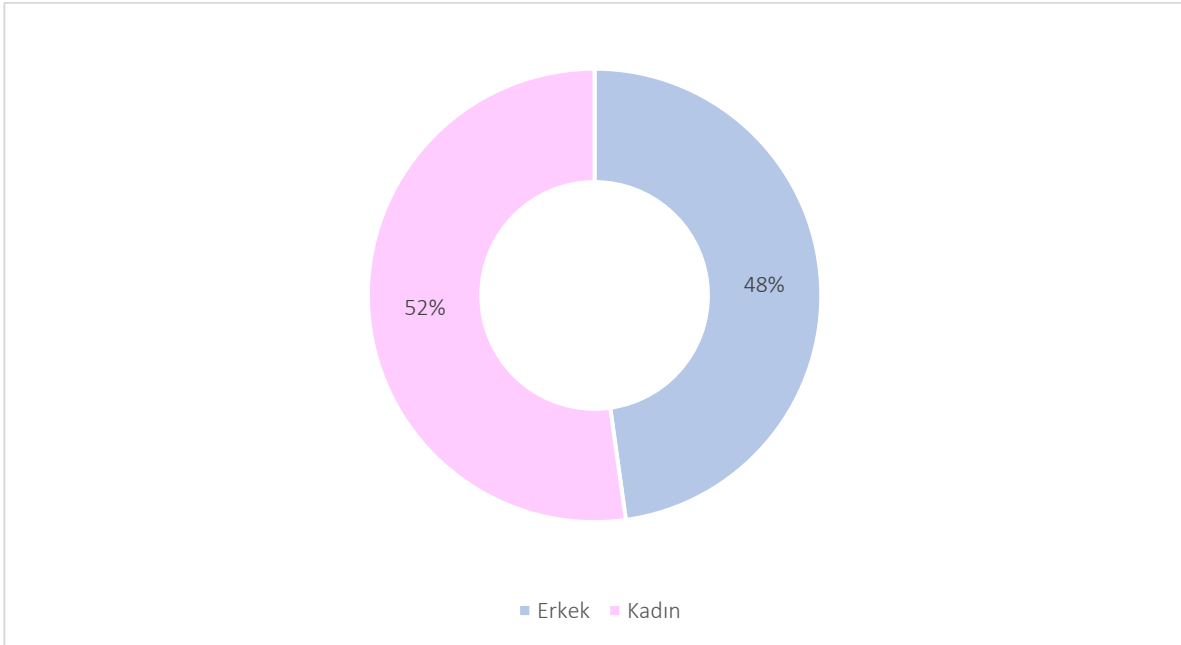
Tablo 1: İl ve İlçe Yıllara Göre Nüfus Değişimi

| Yıllar | Ankara İli Nüfusu | Çankaya İlçe Nüfusu |
|--------|-------------------|---------------------|
| 2007 | 4.466.756 | 792.189 |
| 2008 | 4.548.939 | 785.330 |
| 2009 | 4.650.802 | 794.288 |
| 2010 | 4.771.716 | 797.109 |
| 2011 | 4.890.893 | 813.339 |
| 2012 | 4.965.542 | 832.075 |
| 2013 | 5.045.083 | 914.501 |
| 2014 | 5.150.072 | 913.715 |
| 2015 | 5.270.575 | 922.536 |
| 2016 | 5.346.518 | 919.119 |
| 2017 | 5.445.026 | 921.999 |
| 2018 | 5.503.985 | 920.890 |
| 2019 | 5.639.076 | 944.609 |
| 2020 | 5.663.322 | 925.828 |
| 2021 | 5.747.325 | 949.265 |
| 2022 | 5.782.285 | 942.553 |
| 2023 | 5.803.482 | 937.546 |
| 2024 | 5.864.049 | 947.330 |



Grafik 1: Çankaya İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Çankaya ilçesinin 2024 yılı kadın ve erkek nüfus oranı incelenmiştir. Nüfusun, %48'i erkek nüfusu, %52'sinin ise kadın nüfusu olduğu görülmektedir. İlçenin toplam nüfusu ise 947,330 kişidir.



Grafik 2: Çankaya İlçesi Erkek ve Kadın Nüfusu Dağılımı

İlçenin mahalle nüfusları incelendiğinde; ilçede en çok nüfusa sahip mahallesi sırasıyla Alacaatlı, Üniversiteliler, Birlik Mahalleleri ve ilçedeki en az nüfusa sahip mahallesi ise Namık Kemal Mahallesidir. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Çayyolu Mahallesi ise 6.878 kişi ile nüfus büyüklüğü açısından ilçede 54. sıradadır.

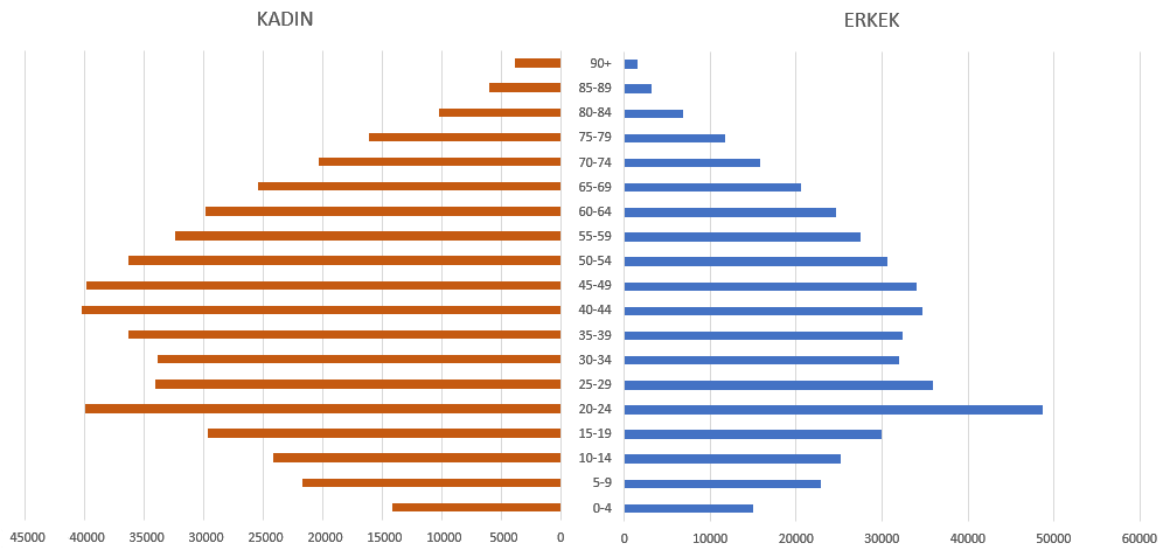
Tablo 2: Çankaya İlçesi 2024 Yılı Mahalle Nüfusları

| Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu |
|---------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|------------------------------------|-------------|
| 100.Yıl Mah. | 5.283 | Çiğdem Mah. | 12.547 | Karahasanlı Mah. | 305 | Oğuzlar Mah. | 7.951 |
| 50.Yıl Mah. | 394 | Çukurambar Mah. | 12.590 | Karapınar Mah. | 9.209 | Ön Cebeci Mah. | 4.179 |
| Ahlathıbel Mah. | 13.041 | Cumhuriyet Mah. | 239 | Karataş Mah. | 686 | Oran Mah. | 11.952 |
| Akarlar Mah. | 99 | Devlet Mah. | 7.144 | Kavaklıdere Mah. | 6.400 | Orta İmrahor Mah. | 266 |
| Akpınar Mah. | 12.534 | Dilekler Mah. | 222 | Kazım Özalp Mah. | 5.130 | Osman Temiz Mah. | 9.219 |
| Alacaatlı Mah. | 45.050 | Dodurga Mah. | 12.734 | Keklik Pınarı Mah. | 14.245 | Öveçler Mah. | 8.661 |
| Anıttepe Mah. | 4.546 | Doğuş Mah. | 2.505 | Kırkkonaklar Mah. | 19.081 | Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. | 18.727 |
| Arka Topraklık Mah. | 2.227 | Dumlupınar Mah. | 10.808 | Kızılay Mah. | 1.444 | Remzi Oğuz Arık Mah. | 4.753 |
| Aşağı İmrahor Mah. | 144 | Ehlibeyt Mah. | 2.785 | Kızılırmak Mah. | 6.272 | Sağlık Mah. | 571 |
| Aşağı Öveçler Mah. | 8.155 | Emek Mah. | 21.992 | Kocatepe Mah. | 725 | Sancak Mah. | 10.598 |
| Aşıkpasha Mah. | 8.996 | Ertuğrulgazi Mah. | 6.253 | Kömürcü Mah. | 110 | Şehit Cengiz Karaca Mah. | 7.447 |
| Ata Mah. | 11.421 | Erzurum Mah. | 2.837 | Konutkent Mah. | 9.436 | Şehit Cevdet Özdemir Mah. | 8.219 |
| Aydınlar Mah. | 5.637 | Esatoğlu Mah. | 3.220 | Korkutreis Mah. | 1.057 | Seyranbağları Mah. | 6.362 |
| Ayranıcı Mah. | 15.863 | Eti Mah. | 2.057 | Koru Mah. | 13.949 | Söğütözü Mah. | 5.627 |
| Aziziye Mah. | 10.633 | Evciler Mah. | 154 | Küçükesat Mah. | 2.497 | Sokullu Mehmet Paşa Mah. | 8.171 |
| Bademlidere Mah. | 2.537 | Fakülteler Mah. | 5.444 | Kültür Mah. | 4.164 | Tınaztepe Mah. | 5.474 |
| Bağcılar Mah. | 3.722 | Fidanlık Mah. | 1.283 | Malazgirt Mah. | 6.228 | Tohumlar Mah. | 325 |
| Bahçelievler Mah. | 10.405 | Gaziosmanpaşa Mah. | 3.589 | Maltepe Mah. | 8.925 | Topraklık Mah. | 1.734 |
| Balgat Mah. | 3.102 | Gökkuşuğu Mah. | 8.484 | Mebusevleri Mah. | 4.098 | Ümit Mah. | 14.031 |

| | | | | | | | |
|------------------|--------|--------------------|--------|----------------------|--------|--------------------------|--------|
| Barbaros Mah. | 5.168 | Göktürk Mah. | 3.654 | Meşrutiyet Mah. | 665 | Umut Mah. | 7.126 |
| Bayraktar Mah. | 4.412 | Güvenevler Mah. | 8.549 | Metin Akkuş Mah. | 2.805 | Üniversiteler Mah. | 34.442 |
| Beytepe Mah. | 19.235 | Güzeltepe Mah. | 5.875 | Metin Oktay Mah. | 5.156 | Yakupabdal Mah. | 3.801 |
| Birlik Mah. | 30.552 | Harbiye Mah. | 18.964 | Mimar Sinan Mah. | 3.344 | Yaşamkent Mah. | 22.562 |
| Boztepe Mah. | 860 | Hilal Mah. | 6.705 | Muhsin Ertuğrul Mah. | 2.891 | Yayla Mah. | 206 |
| Büyükesat Mah. | 8.568 | Huzur Mah. | 17.123 | Murat Mah. | 3.340 | Yeşilkent Mah. | 553 |
| Çamlıtepe Mah. | 6.151 | İleri Mah. | 3.991 | Mürsel Uluç Mah. | 18.028 | Yıldızevler Mah. | 12.478 |
| Çankaya Mah. | 7.560 | İlkadım Mah. | 12.598 | Mustafa Kemal Mah. | 7.547 | Yücestepe Mah. | 4.902 |
| Çavuşlu Mah. | 325 | İlkbahar Mah. | 17.638 | Mutlukent Mah. | 20.318 | Yukarı Bahçelievler Mah. | 15.320 |
| Çayyolu Mah. | 6.878 | İlker Mah. | 2.897 | Naci Çakır Mah. | 8.728 | Yukarı Dikmen Mah. | 9.991 |
| Cebeci Mah. | 4.477 | İncesu Mah. | 2.912 | Namık Kemal Mah. | 16 | Yukarı Öveçler Mah. | 3.887 |
| Cevizlidere Mah. | 12.696 | İşçi Blokları Mah. | 16.715 | Nasuh Akar Mah. | 3.690 | Zafertepe Mah. | 2.127 |

Çankaya ilçesinin nüfus yoğunluğu 2048 kişi/km², hane halkı ortalaması 2,48 kişidir. Çayyolu Mahallesi'nin nüfus yoğunluğu 2707 kişi/km², Çankaya ilçesinin yaş dağılımı incelendiğinde ise en çok nüfusa sahip yaş aralığı 20-24 yaş aralığıdır.

Grafik 3: Çankaya İlçesi Yaş Aralıkları Dağılımı

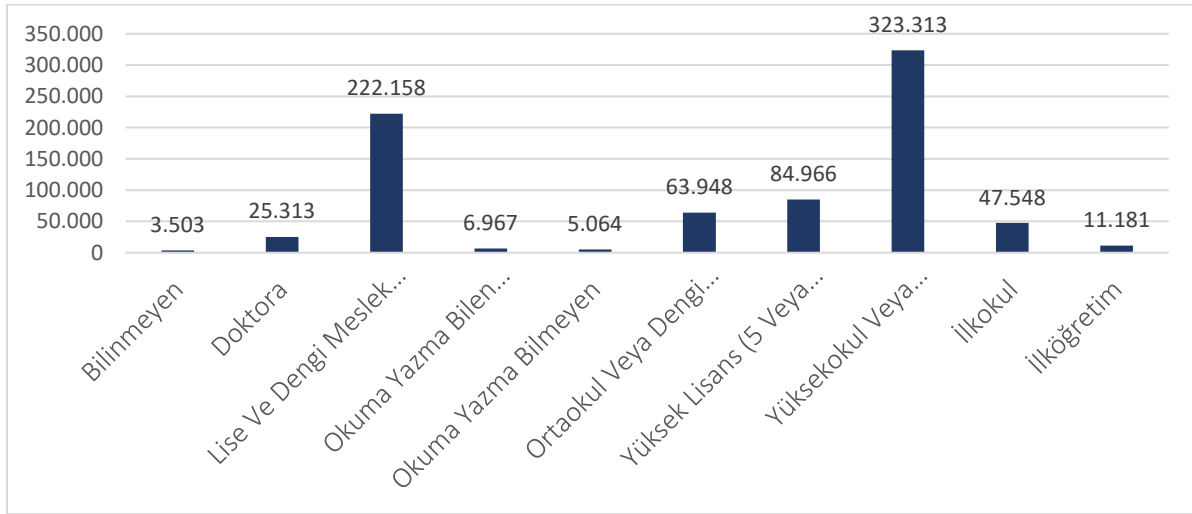


TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

2.3.2 Eğitim

Ülkelerin ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmişlik düzeylerini belirleyen en önemli faktörlerden biri de eğitimidir. Eğitim, bireylere sağladığı özel yararlar yanında, toplumsal açıdan yaratmış olduğu dışsallıklar nedeniyle de ülkelerin ekonomik kalkınmalarında önemli rol oynamaktadır. Bu kapsamda, raporun bu bölümünde Çankaya ilçesinde 2021 yılı eğitim durumu ele alınmıştır. Eğitim istatistikleri, nüfusun eğitim durumu ve okuma yazma bilmeyenler ilçe genelinde incelenmiştir.

Tablo 3:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu

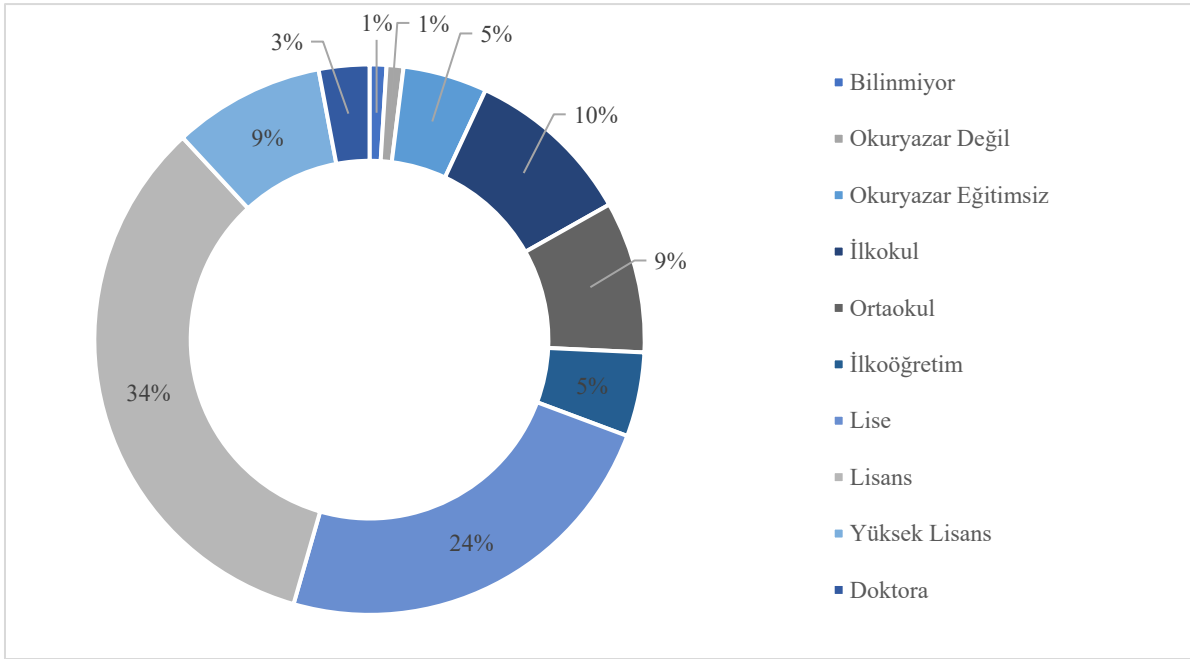


Çankaya ilçesinin eğitim düzeyi incelendiğinde; sırasıyla en çok yüksekokul veya fakülte, lisans, ortaokul mezunu nüfusunun olduğu görülmektedir. Ayrıca ilçedeki okuryazarlık oranı %98'in üzerindedir.

Çankaya ilçesinin eğitim durumunu incelediğimizde ilçe nüfusunun %1'inin okuryazar olmadığı, %5'inin okuryazar ama eğitimsiz olduğu, %10'unun ilkokul mezunu olduğu, %9'unun ortaokul mezunu olduğu, %5'inin ilköğretim mezunu olduğu, %24'ünün lise mezunu olduğu, %34'ünün lisans mezunu olduğu, %9'unun yüksek lisans eğitimine sahip olduğu ve %3'ünün Doktora eğitimine sahip olduğu görülmektedir. Çankaya İlçesi nüfusunda

eğitim d¼zeyi oranları incelendiğinde; lisans eğitimine sahip kişi sayısının en y¼ksek oranda olduğu g¼r¼lmektedir. Eğitim d¼zeyi grafiğinde 0-14 yaş grubu diğer kategorisinde değerlendirilmiştir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer ¼nemli kriter n¼fus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Bu kapsamda ankaya İlęesi incelendiğinde, n¼fusun yalnızca %1'inin okuma yazma bilmediği g¼r¼lmektedir.

Grafik 4:ankaya İlęesi 2021 yılı Eğitim Durumu



2.4 EKONOMİK YAPI

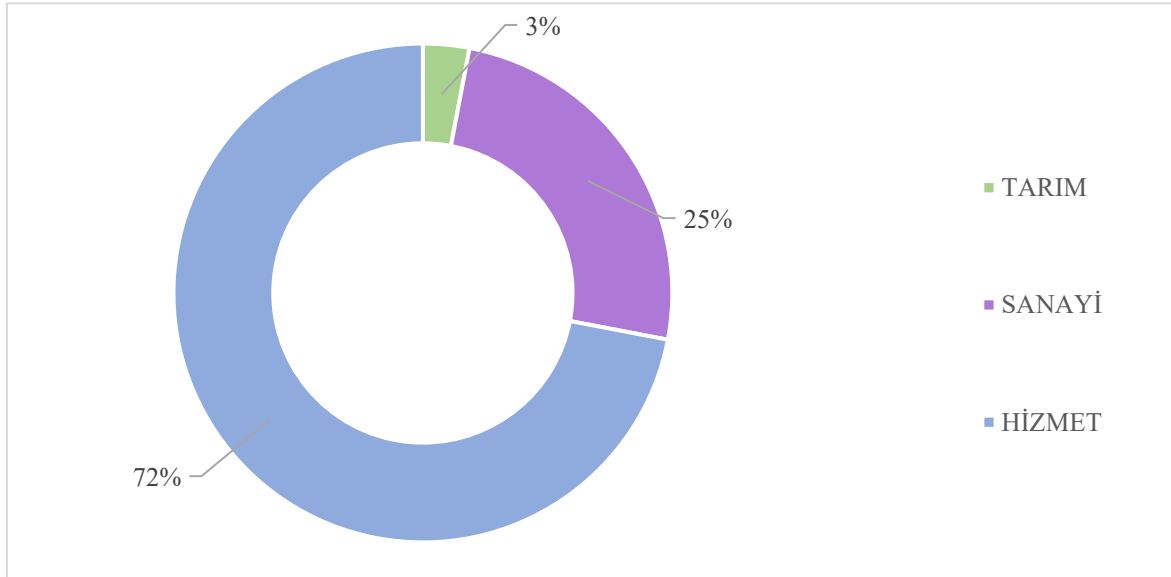
Ekonomik yapının incelenmesi şehrin, b¼lgenin ya da ¼lkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Ankara ilini incelediğimizde mevcut ekonomik yapısını tespit edebilmek amacıyla bir takım temel ekonomik g¼stergeler ¼zerinden araştırmalar yapılmıştır. İlin ekonomik yapısı hizmet, sanayi ve tarım ana sekt¼rleri bazında incelenmiştir.

Ankara ekonomisinin temelini oluşturan 3 ana sekt¼r bulunmaktadır. Bunlar %72 oranında ve en b¼y¼k paya sahip olan hizmet sekt¼r¼, %25 oranında sanayi sekt¼r¼ ve %3 oranında tarım sekt¼r¼d¼r. Hizmet, Ankara genelinde %72'lik orana sahip sekt¼r d¼r. Bu sekt¼r Ankara'nın gayrisafı hasılatında b¼y¼k paya sahiptir. Hizmet sekt¼r¼n¼n il ekonomisi içinde bu kadar ağırlıklı olmasında Ankara'nın başkent olması, neredeyse b¼t¼n kamu kurum ve kuruluşlarının bu ilde bulunması ve il sınırları dışından s¼rekli g¼ alıyor olmasında

kaynaklanmaktadır. Ankara genelinde olduğu gibi Çankaya İlçesinde de en önemli faaliyet gösteren sektör hizmet sektörüdür. Ankara ekonomisinin bir diğer önemli parçası sanayi sektörüdür. Sanayi sektörü Ankara ekonomisinin %25'lik kısmını oluşturmaktadır. Çankaya İlçesi'nin de içinde bulunduğu Ankara Merkez Bölgesi sanayi faaliyetlerinin gerçekleştirildiği önemli bir bölgedir. Merkez Bölge'de faal olarak çalışan 5 adet teknoloji geliştirme bölgesi, 7 adet aktif Organize Sanayi Bölgesi ve bunların dışında sanayi bölgeleri bulunmaktadır (Ankara Bölge Planı, 2014-2023). Türk ekonomisinde sanayi üretiminin %60'ı kamu sektörünündedir. Kamu kuruluşlarının da büyük çoğunluğunun genel merkezi Çankaya İlçesindedir.

Ankara ilinde bir diğer önemli sektör tarım sektörüdür. Tarım sektörü Ankara ekonomisinin %3'lük kısmını oluşturmaktadır. Toplam tarım alanı 1.233.043 hektardır. En önemli tarım ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır (Ankara İli Tarımsal Yatırım Rehberi, 2015). Genel olarak bakıldığında Sanayi tesisleri, Hizmet Sektörü ve Tarım Sektörü Ankara 'da ekonomik yaşamın temelini oluşturmaktadır.

Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı



3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi'nde yer almakta olup alanın büyüklüğü yaklaşık 5,7 hektardır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı görülmektedir. Planlama alanında kadastral parsel büyüklüğü 42.266,41 m² olup alanın %74,1'ini oluşturmakta, 14.775,30 m²'si kadastral boşluktan oluşmakta olup alanın %25,9'unu oluşturmaktadır.

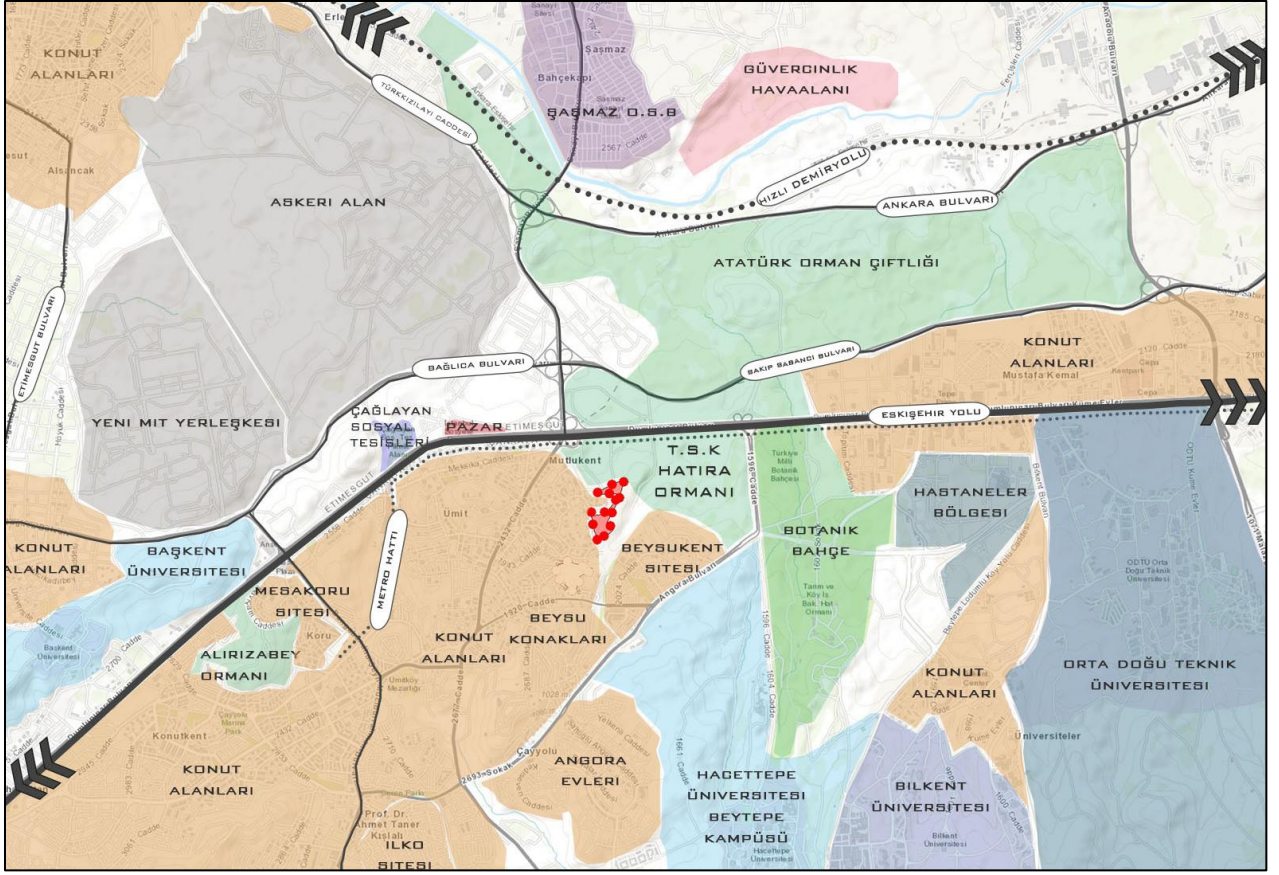
Harita 5:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



3.2 ARAZİ KULLANIMI VE YAPISAL ANALİZLER

Planlama alanı Çankaya ilçesinin Çayyolu Mahallesi 80269 ada 1 parsel, 80270 ada 1,2,3 parseller, 80137 ada 5, 6, 7 parseller ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Alan büyüklüğü 5,7 hektardır. Alanın çevresindeki çevresinde arazi kullanımı incelendiğinde; alan çevresinde konut alanları yoğunluktadır. Ayrıca alanın doğusunda üniversite alanlarının bulunduğu görülmektedir.

Harita 6: Planlama Alanı Uydur Görüntüsü



Planlama alan içerisinde ve çevresindeki mevcut yapılar değerlendirildiğinde; alan sınırı içerisinde yapılaşma bulunmadığı fakat alanın yakın çevresinde konut fonksiyonuna sahip yapıların yoğunlukta olduğu görülmektedir. Alanın yakın çevresindeki yapıların genellikle 2-3 katlı yapılar olduğu, güneye doğru gidildikçe 16 katlı ve üzeri yüksek katlı yapıların bulunduğu görülmektedir.

Harita 7: Alan ve Çevresindeki Yapılar



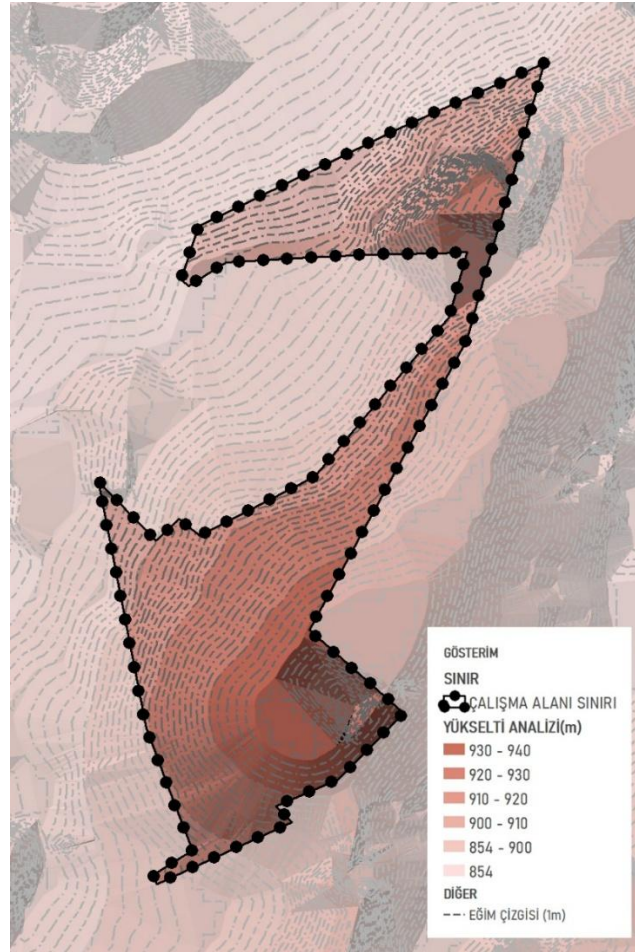
3.3 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Topoğrafik yapı analizleri kapsamında; bölgenin morfolojik yapısını tanımlamak amacıyla topoğrafik durum, sorun yaratacak alanların belirlenmesi için eğim, yapıların yönelişlerinin belirlenmesi için bakı (yöneliş) yapısı incelenmiş ve incelenen bu veriler doğrultusunda analizler oluşturulmuş ve konuyla ilgili başlıklar altında değerlendirilmiştir.

3.3.1 Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı içerisinde topografyanın yükselti durumuna bakıldığında; alanda 854 metre en düşük yükseklik sınırı olup, en yüksek topografya ise 940 metredir. Yükseklik değer aralıkları 854-900 m, 900-910 m, 910-920 m, 920-930 m ve 930-940 m, olarak 5 sınıfta incelenerek harita üzerinde gösterilmiştir. Yükselti, alanın kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe artmakta ve güney sınırında 930-940 metre aralığına ulaşmaktadır.

Harita 8:Planlama Alanı Yükselti Analizi

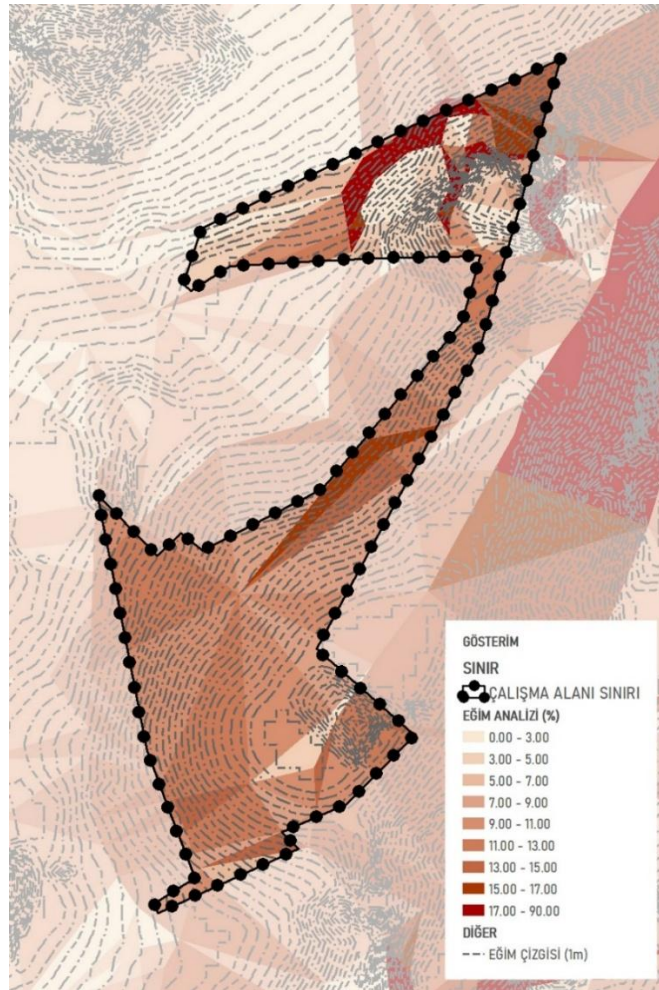


Yükselti analizinin alan dağılımı incelendiğinde alan batıdan doğuya ve kuzeyden güneye doğru yükselmektedir. Alanın büyük bir çoğunluğu 900 m-930 m yükseklik aralığında yer almaktadır.

3.3.2 Eğim Analizi

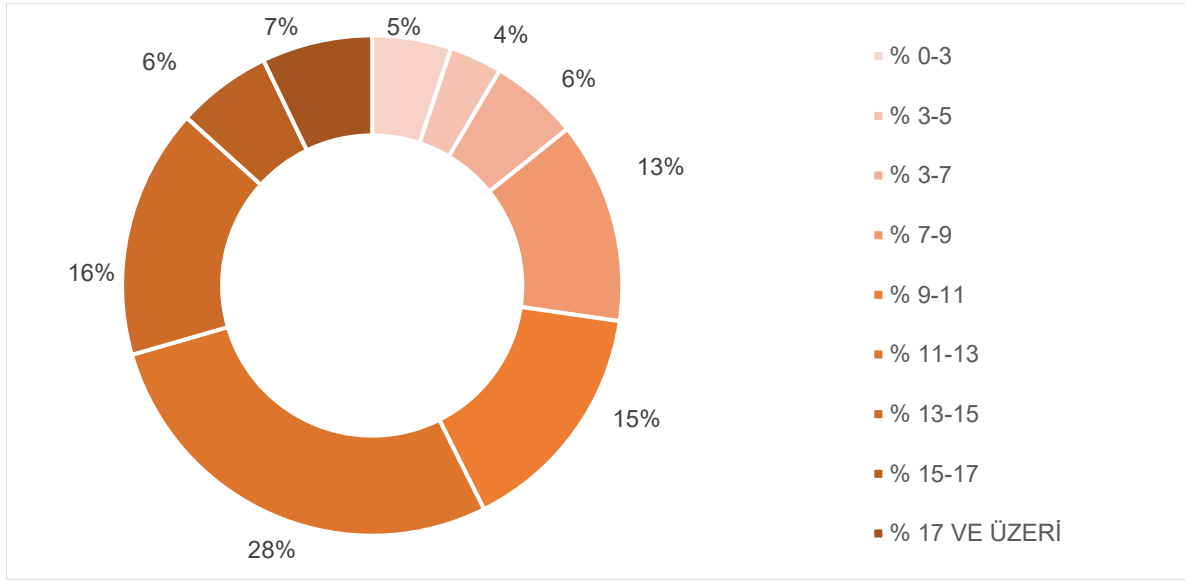
Planlama alanının eğim durumuna bakıldığında; eğimin en az %0 en fazla %90 oranında olduğu tespit edilmiş ve %0-3, %3-5, %5-7, %7-9, %9-11, %11-13, %13-15, %15-17 ve %17-90 olarak dokuz gruba ayrılarak harita üzerinde gösterilmiştir. Eğimin %17'yi geçtiği bölgeler yapılaşma ve erişilebilirlik açısından sorun oluşturabilmektedir. Alan genelini eğimi %9-13 eğim aralığında bulunmakta olup, eğim açısından yerleşime uygundur.

Harita 9: Planlama Alanı Eğim Analizi



Alanın %5'si %0-3 eğim aralığında, %4'ü %3-5 eğim aralığında, %6'sı %3-7 eğim aralığında, %13'ü %7-9 aralığında, %15'i %9-11 eğim aralığında, %28'i %11-13 eğim aralığında, %16'sı %13-15 eğim aralığında, %6'sı %15-17 eğim aralığında ve %7'si %17 ve üzeri eğim aralığına sahiptir. Alanın %28'si %15 ve eğim aralığına sahiptir.

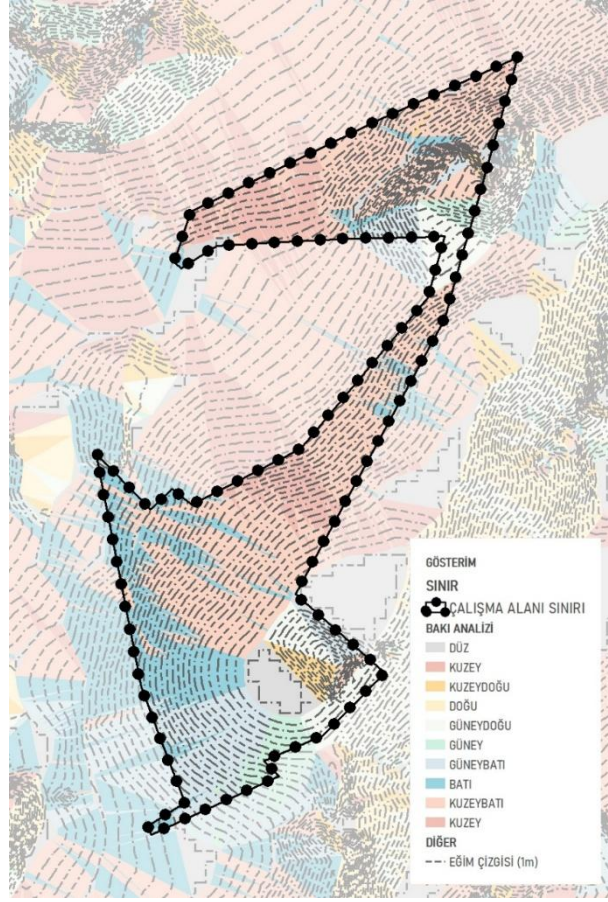
Grafik 6: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı



3.3.3 Bakı Analizi

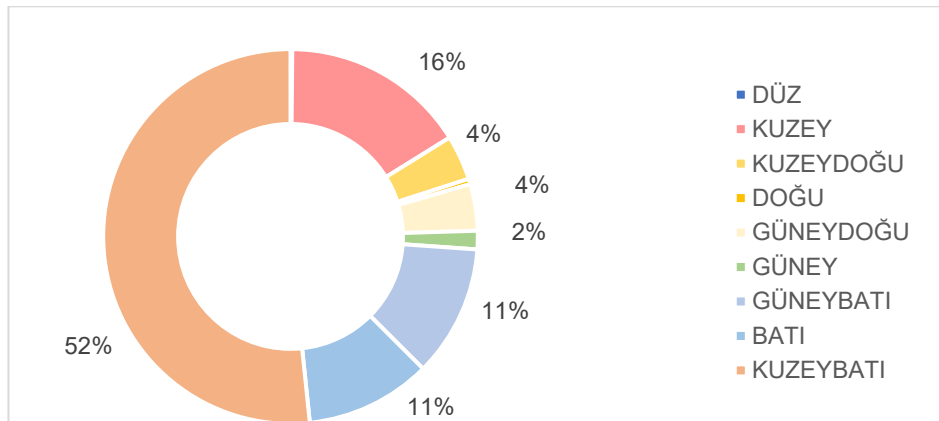
Planlama sınırları içerisinde kalan bakı durumu incelendiğinde, alanın genelinde yönelişin kuzey olduğu görülmektedir. Alanın batı kısmı genel olarak kuzey ve batı yönelişi; kuzey kısmında ise kuzeybatı ve kuzey yönelişi; güney kesimlerinde güneybatı ve güney yönelişleri görülmektedir.

Harita 10: Planlama Alanı Bakı Analizi



Alanın %16'sı Kuzeybatı, %4'ü kuzeydoğu, %4'ü güneydoğu, %2'si güney, %11'i güneybatı ve %11'i batı yönelişine sahiptir. Alanın %13'ünün ise güney yönelişlerine sahip olduğu görülmektedir.

Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı

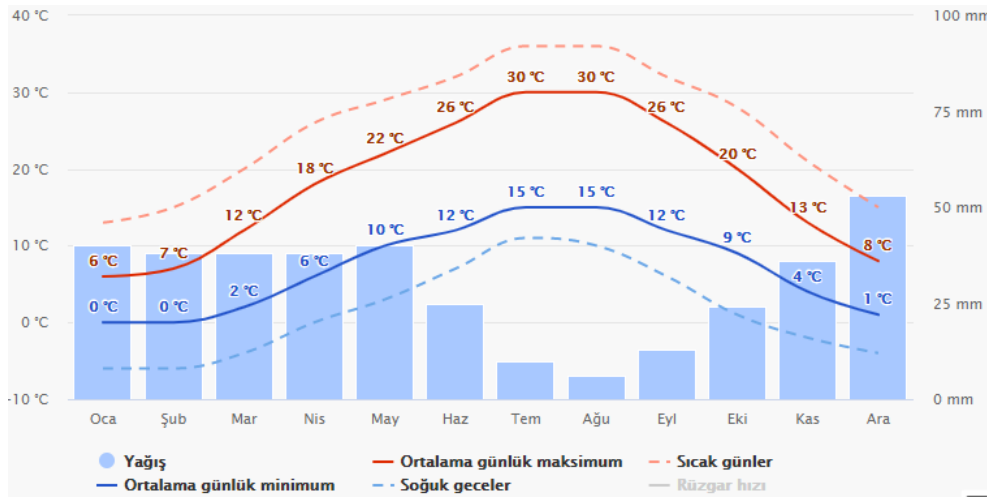


3.3.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Ilıman ve sıcak iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye’de soğuk iklim türleri görülmemektedir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır. Genellikle kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara’da farklı iklimler vardır. Güneyde İç Anadolu’nun hususiyeti olan step-bozkır iklimi, kuzeyde ise Karadeniz bölgesinin yumuşak ve yağışlı özelliği görülür.

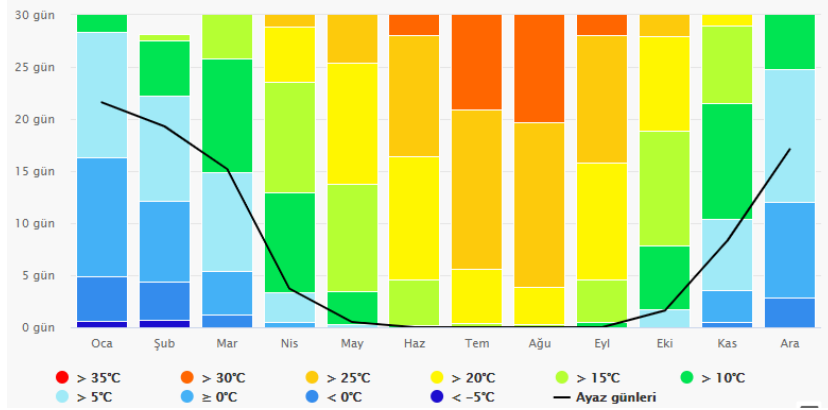
Ankara ilinde Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6°C iken, Temmuz ayı ortalama sıcaklığı ise 30°C civarındadır. Çankaya İlçesi ortalama yağış ve sıcaklık verilerine bakıldığında; yaz aylarının az yağışlı ve yüksek sıcaklıkta, sonbahar aylarının çok yağışlı ve kış aylarının ise düşük sıcaklıkta olduğu görülmektedir. Yıl içindeki maksimum sıcaklığa bakıldığında Temmuz ve Ağustos aylarında 30°C, yıl içindeki en düşük sıcaklık ise Ocak ve Şubat aylarında 0°C olduğu görülmektedir.

Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık



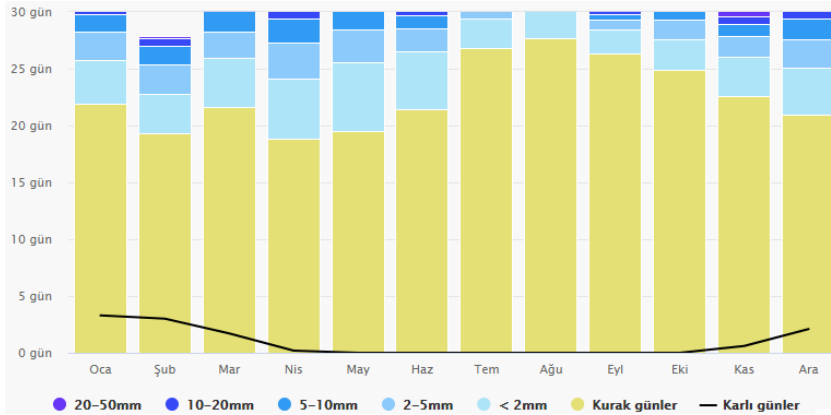
Çankaya İlçesi aylık sıcaklık verilerine bakıldığında, sıcaklığın en yüksek olduğu Temmuz, Ağustos aylarında sıcaklığın 20°C'nin altına düşmediği, sıcaklığın en düşük olduğu Ocak, Aralık aylarında ise; 15°C'nin üstüne çıkmadığı görülmektedir.

Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri



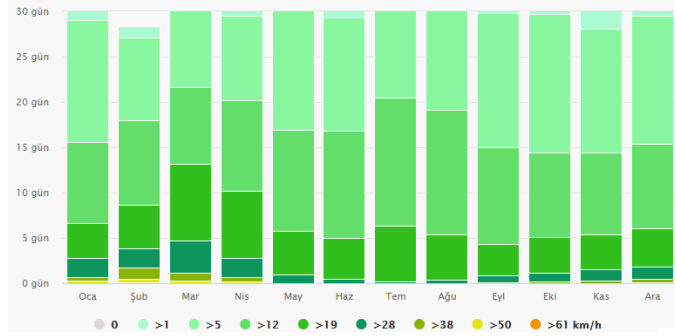
Çankaya İlçesi ortalama yağış miktarlarına bakıldığında; en yağışlı ayların Nisan, Şubat, Kasım ve Aralık olduğu, en kurak geçen ayların ise Temmuz ve Ağustos olduğu görülmektedir. Karlı günler ise Ocak, Şubat, Mart, Kasım ve Aralık aylarında görülmekte olup, geri kalan aylarda karlı günlere rastlanılmamaktadır.

Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı



Çankaya İlçesi rüzgar hızı ortalama 19 km/sa olup Ocak, Şubat ve Mart ayları rüzgar hızının en yüksek olduğu aylar iken; Temmuz, Ağustos ayları rüzgar hızının en düşük olduğu aylardır.

Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı

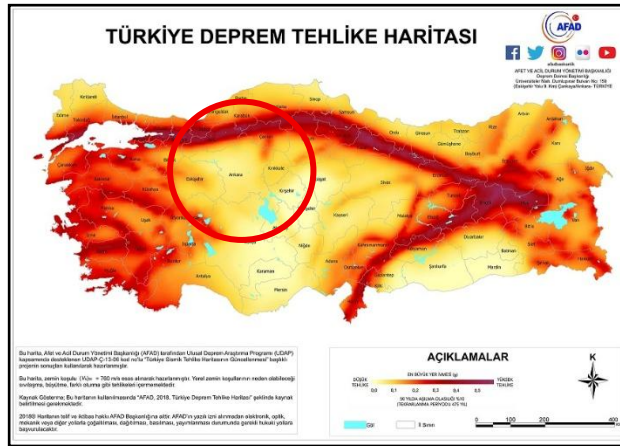


İlin büyük kısmında bozkır (step) bitkileri görülür. İlkbaharda yeşil olan arazi yazın sararmış ve kurumuş otlarla kaplıdır. İlin kuzey ve kuzeybatısında deniz ikliminin tesiri görülür ve bu bölge geniş ormanlarla kaplıdır. Yağmur bulutlarını ormanlar ve kuzeydeki dağlar çekerek güneye inmesini önler. Ormanların çoğu korular ve baltalık orman halindedir. Yüzölçümünün %10'u ormanlıktır. Arazinin yüzde 15'i çayır ve meradır. Tahıl ise en geniş araziye kaplayan bir bitki örtüsüdür.

3.3.5 Depremsellik

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritası güncellenerek 2018 yılında hazırlanmıştır. Buna göre Ankara ili genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almaktadır. Planlama alanı Türkiye Deprem Haritasına göre PGA 475 sınıfında 0.143 g katsayısında yer almaktadır.

Harita 11: Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Ankara İlinin Konumu



Harita 12: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu



3.3.6 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Çalışma alanına ilişkin Ocak 2019 tarihli “Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 Nolu Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu”na göre çalışma alanının Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarda (Ö.A.2.1) kaldığı görülmektedir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondajlar, jeofizik, laboratuvar vb yer bilimsel çalışmalar sonucunda inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlikeler ve riskler irdelenmiştir. İnceleme alanının jeolojisini Orta-Üst Jura yaşlı Akbayır Formasyon ve Akbayır Formasyonu Rezidüeline ait kaya birimi ve çakıllı kil biriminden oluşturmaktadır, inceleme alanının topografik eğimi aralığı %0-10, % 10-20, %20-40 olarak belirlenmiştir. Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Akbayır Formasyonu; Tek eksenli basınç deneyine göre "çok düşük" ve "düşük" dayanımlı, RQD sınıflamasına göre "çok zayıf-zayıf-orta kaya" kalitesinde ve ayrışma derecesi ise "W5, W4, W3, W2 ve W1" ayrışma derecesine sahiptir. Akbayır Formasyon Rezidüeli birimleri; plastisite indisine göre “düşük”, likit limit değerine göre ise "yüksek ve orta" şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde kaya düşmesi, heyelan, akma kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında Akbayır Formasyonu ve rezidüeli birimlerinin eğimli kesimlerinde ve kayaların çok kırıklı çatlaklı olması nedeniyle eğimin %

10 dan fazla olduğu alanlarda kazı yapılması durumunda stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir.

Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A.2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak temel ve zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, otur taşıma gücü vb) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Kireçtaşı biriminde yapılan sondajlarda ve arazi gözlemlerinde karstik boşluklar gözlenmemiştir. Ancak Kireçtaşı birimi karstik oluşumuna yatkın olduğundan zemin etütlerinde karstik boşluklara yönelik detaylı araştırmaların yapılması ve gerek görülmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Harita 13: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



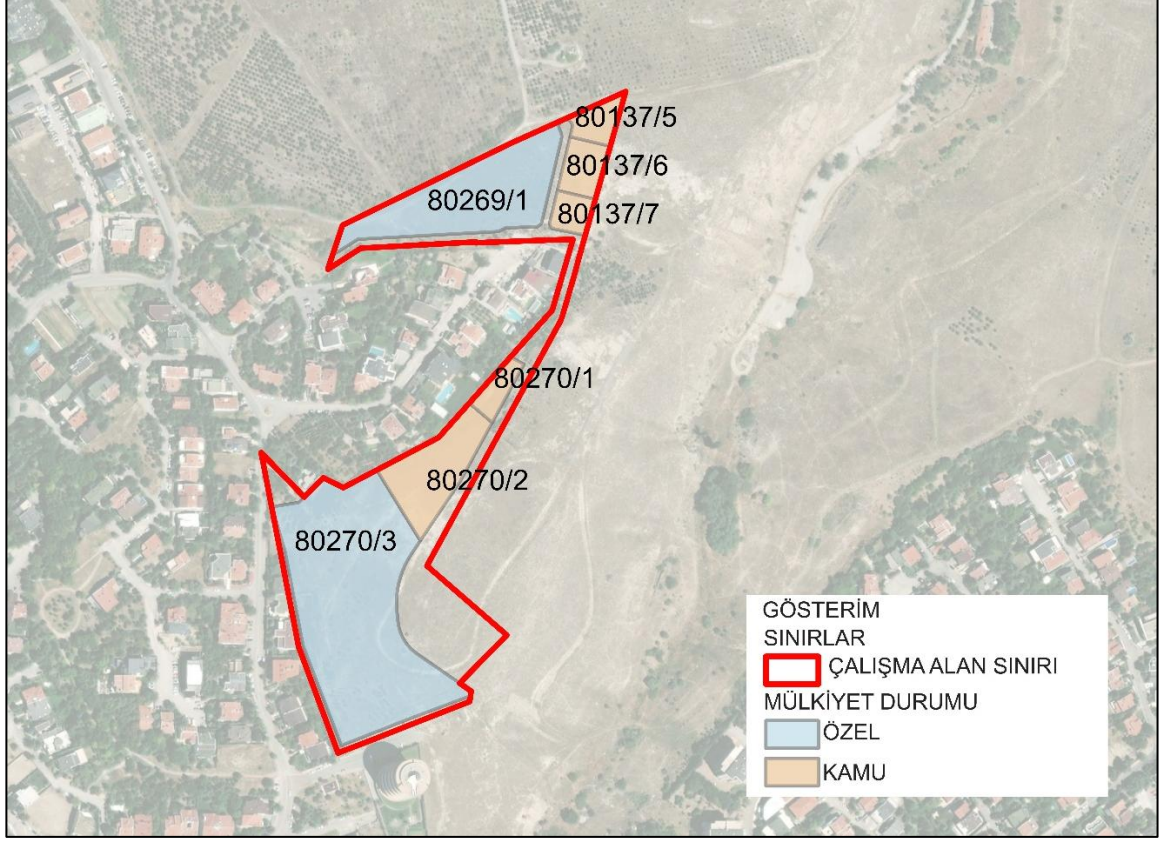
3.4 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanında bulunan parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde alanda Özel ve Kamu Mülkiyetinde bulunmaktadır. Alanın %56,1'ini oluşturan 31.956,01 m²'lik alana sahip 2 adet parcel Özel Mülkiyette ve alanın %18,1'ini oluşturan 10.310,40 m² alana sahip 5 adet parcel Kamu mülkiyetindedir.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

| ADA | PARSEL | PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | YÜZDE (%) | MÜLKİYET |
|--------------|--------|------------------------------------|-----------|---------------|
| 80137 | 5 | 1.340,41 | 2,3% | KAMU |
| | 6 | 1.723,56 | 3,0% | KAMU |
| | 7 | 1.118,76 | 2,0% | KAMU |
| 80269 | 1 | 9.846,97 | 17,3% | ÖZEL MÜLKİYET |
| 80270 | 1 | 1.119,34 | 2,0% | KAMU |
| | 2 | 5.008,33 | 8,8% | KAMU |
| | 3 | 22.109,04 | 38,8% | ÖZEL MÜLKİYET |
| PARSEL ALANI | | 42.266,41 | 74,2% | - |
| TOPLAM ALAN | | 57.041,71 | 100,0% | - |

Harita 14:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



3.5 KENTSEL PLANLAMA DURUMU

3.5.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Raporun bu bölümünde Çankaya İlçesinin planlama durumları üst ölçekten alt ölçeklere doğru incelenmiştir. Bu kapsamda planlar; 1/25.000 Meri Nazım İmar Planı, 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı, 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı başlıkları altında değerlendirilmiştir.

3.5.1.1 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan ve 16.02.2007 tasdik tarihli 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında alan, Gelişme Konut Alanı fonksiyonunda kalmakta olup Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu karar ile planın iptaline karar verilmiş ve alanın plansız kaldığı görülmektedir.

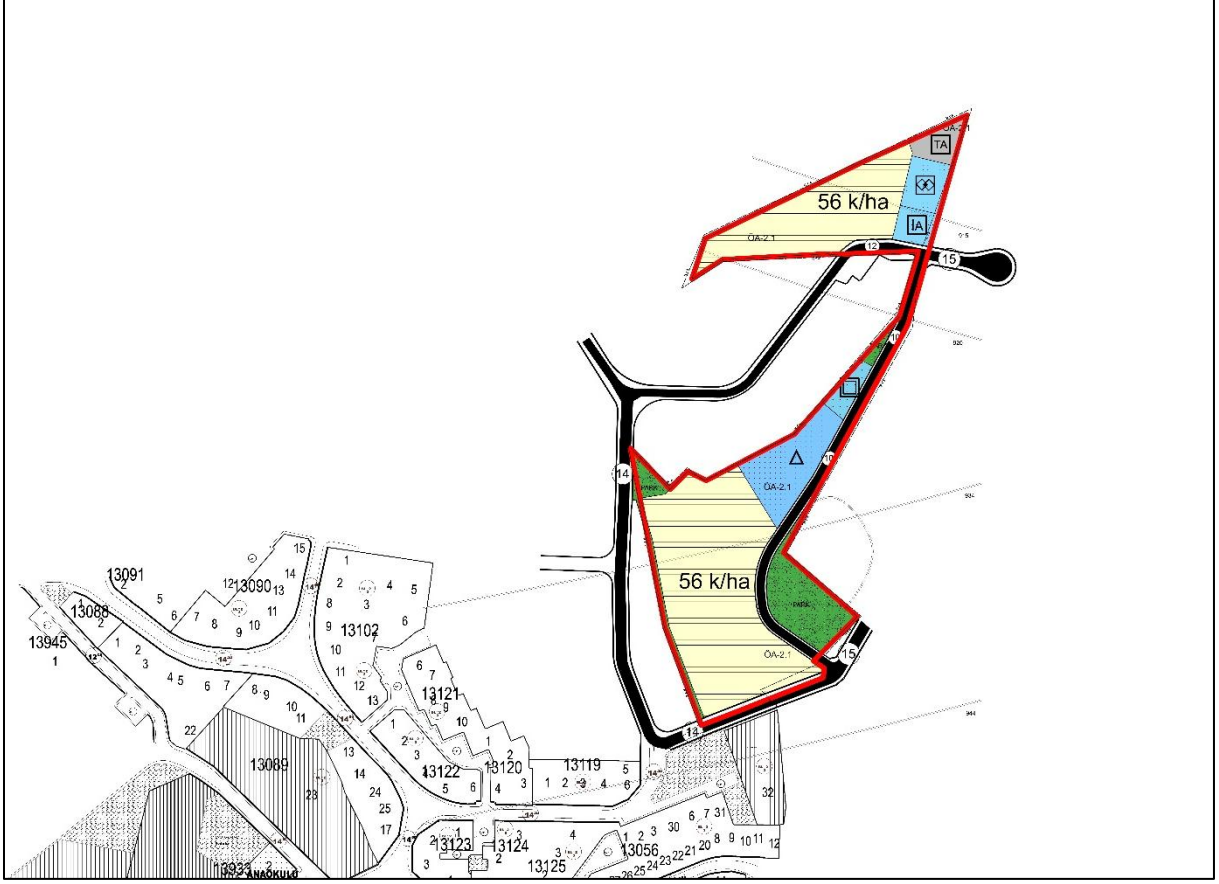
Harita 15: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



3.5.1.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu), Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı ve Teknik Altyapı Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. İlgili Nazım İmar Planının kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı değerlendirilerek Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş olup alanın plansız kaldığı görülmektedir.

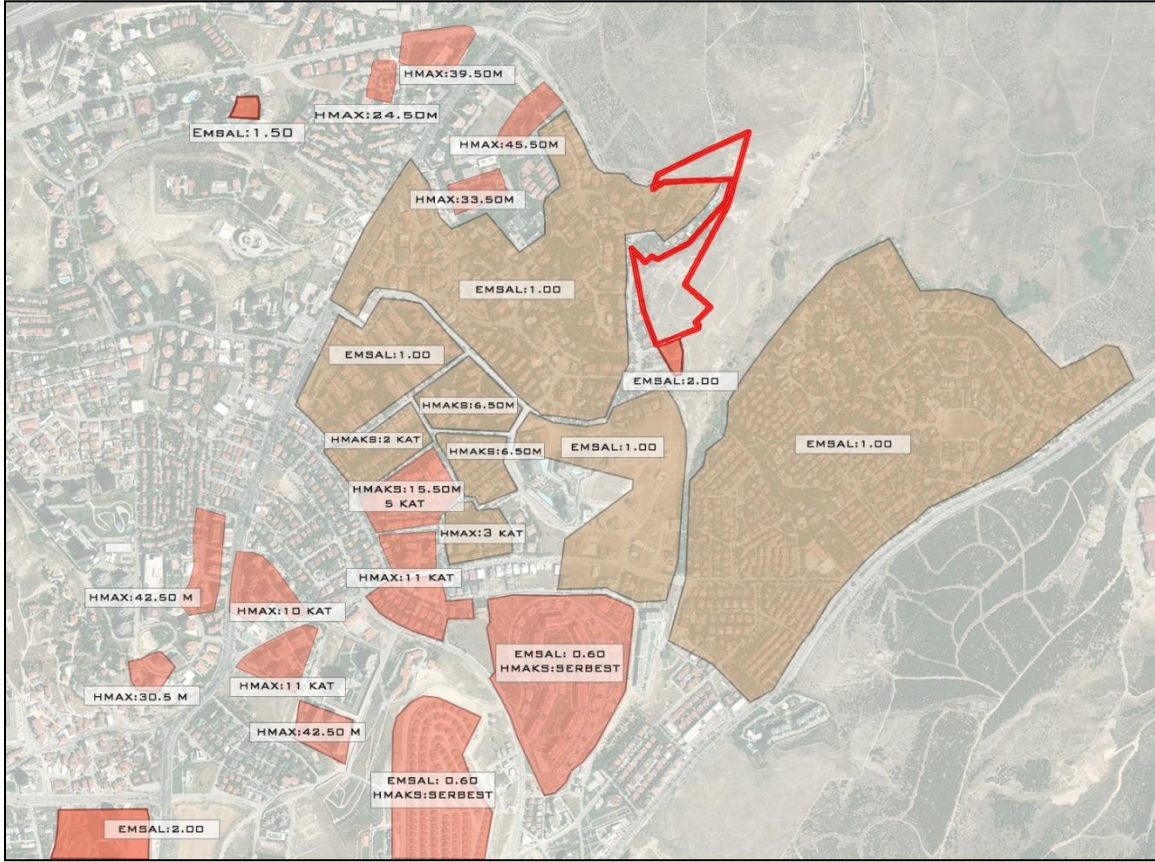
Harita 16:Planlama Alanı İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları



3.5.1.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanı 15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı (E:0.35), İlkokul Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami ve Teknik Altyapı Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. İlgili Uygulama İmar Planının kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı değerlendirilerek Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş olup alanın plansız kaldığı görülmektedir.

Harita 18:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri



3.5.1.4 Hava Mania Planı

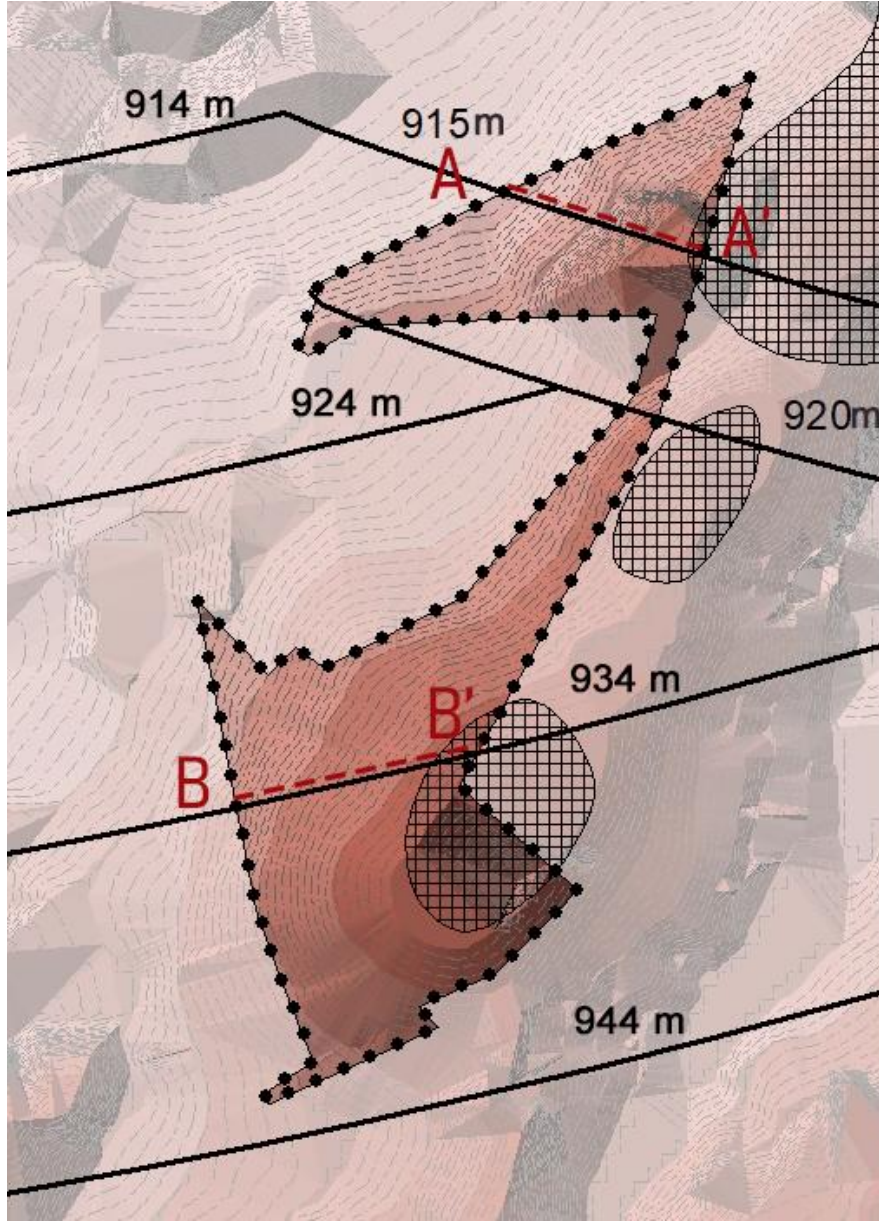
Planlama alanı Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planında kalmaktadır. Bu başlık altında Mania kavramı tanımlanmış, Hava Mania Planı'nın planlama alanı üzerindeki yükseklik kısıtlamaları incelenmiştir.

Mânia, "hava araçlarının yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya seyir halindeki hava aracının korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan ya da bu yüzeylerin dışında bulunan ancak hava seyrüseferine bir tehlike oluşturduğu değerlendirilen bütün geçici, sabit ya da hareketli cisimleri veya bunların bir kısmı" olarak tanımlanmaktadır.

Havaalanlarına emniyetli hava aracı operasyonları düzenlenebilmesi için havaalanları çevresinde belirlenmiş bazı bölgelerde belirli yüksekliklerin aşılmaması, yani mânialara izin verilmemesi gerekmektedir. Bu kapsamda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğümü tarafından havaalanı mânia planları hazırlanmakta ve uygulanmak üzere başta ilgili belediyeler ve

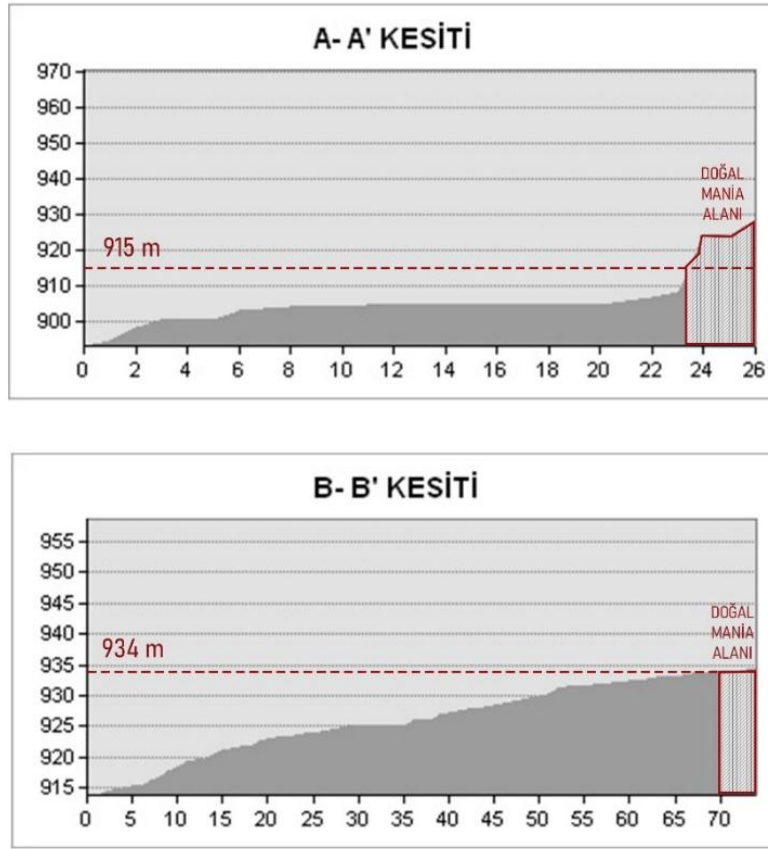
Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planı incelendiğinde; alanın kuzeydoğusunu Güvercinlik Havaalanı Mania Planı, diğer kısımları ise Etimesgut Havaalanı etkilemektedir. Kuzeydoğuda ve doğuda doğal mania alanları bulunmaktadır. Hava Mania Planlarına göre kuzeyden güneye doğru gidildikçe maksimum yapılaşabilecek yükseklik %5 oranında artmaktadır. Planlama alanı içerisinde Maksimum yükseklik sınırları 910 metre ile 944 metre arasında değişmektedir.

Harita 20: Planlama Alanı Hava Mania Planı



Alan üzerinde alınan kesitler Hava Mania Plan sınırı üzerinde kalmaktadır. A-A' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 915 metredir. Alınan kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmakta olup, doğal mania alanı dışında planlanan yapı yüksekliğine eşik oluşturacak alan bulunmamaktadır. B-B' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 934 metre olup kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmaktadır.

Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları



3.5.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

Ankara Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., BE-OUT-423-2018-32673 sayılı 29.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“...İlgi yazınıza istinaden bahse konu ada/parseller içerisinde herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır. İmar uygulamaları akabinde bölgedeki yapılaşmaya enerji ihtiyacı için elektrik piyasası bağlantı ve sistem kullanım yönetmeliği Madde-10’da belirtilen evraklar ile

başvurulması halinde bölgedeki dağıtım tesis ihtiyaçları tekrar değerlendirilecektir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Çankaya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, E-49648 sayılı 20.09.2018 tarihli kurum görüşünde;

“...Arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Çayyolu 954-955 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunmadığı, 1/25000 ve 1/50000 ölçekli nazım imar planları hakkındaki bilgilerin ise Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’ndan alınabileceği tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Harita Şube Müdürlüğü, 16457090-754[954-955 Pars. Çayyolu]-E-92913 sayılı 28.09.2018 tarihli kurum görüşünde;

“... Çayyolu Tp. 955 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, Çayyolu Tp. 954 parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır örneklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2018 tarih ve 263 sayılı kararı ile onaylanan 2018 yılı ücret tarifesinde belirlenen ücretin ödemesi halinde verileceği, hususları tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, 26106802-405.02.99-E.1971967 sayılı kurum görüşünde;

“Ekte gönderilen çalışma alanını gösterir harita ve koordinatlar incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı 1845-40123 sayılı 20.06.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Haritanın tarafımızca incelenmesiyle söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmadığı bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 68770991-045.99-E.56252 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu talebe ilişkin olarak arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; İlimizin Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 sayılı parsellerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na göre korunması gerekli tabiat varlığı bulunmadığı ve doğal sit alanında kalmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması halinde Valiliğimize bilgi verilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra ilgede kayıtlı yazıda 954 ve 955 sayılı parseller ve yakın çevresine ilişkin imar planı hazırlanacağı ifade edilmiş olup, yazı ekinde onama sınırı yer almamaktadır. Söz konusu parsellerin yakın çevresinde Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.05.1998 gün ve 5742 sayılı kararı ile tescil edilen Tarihi ve I. Derece Doğal Sit alanı yer almakta olup, söz konusu doğal sit alanını içermesi halinde Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelgesi kapsamında hazırlanacak koruma amaçlı imar planı teklifinin tarafımıza iletilmesi gerekmektedir. Anıt Emlak Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısı ile imar plan çalışmalarına esas öneri imar plan örneği yazınız ekinde gönderilmediğinden çevresinde bulunan Hazine parselleri hakkında görüş bildirilmemekle birlikte, 954 ve 955 parsel sayılı taşınmazların 1164 sayılı kanunun Ek-4’üncü maddesine göre TOKİ’ye bedelsiz devredildiği dikkate alınarak devir amacına uygun olarak planlama yapılmasına sakınca bulunmadığının değerlendirildiği ifade edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

T.C. Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 73209981/31773-1126-561 sayılı 08.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alanda, tabiat varlığı ve doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak, çalışmalara sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda, bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 22802673-754-E.3457733 sayılı, 23.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı, 32747660-120-856204 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Konu Genel Müdürlüğümüz görev alanına giren konular yönüyle incelenmiş olup, söz konusu alanın DSİ Projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı, nehir veya dereler ile ilişkisi olmadığı tespit edilmiştir. Alanda oluşabilecek yüzeysel akırlara karşı gerekli tedbirler yağmursuyu şebeke sistemi içerisinde ele alınmalıdır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırım İşleri Şube Müdürlüğü, 62122103-304.02[304.02]-E.916114 sayılı, 12.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alan 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun uyarınca ilan edilen herhangi bir “Turizm Merkezi” ya da “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları içerisinde yer almamaktadır. Konuya ilişkin iş ve işlemlerin ilgili mevzuat doğrultusunda idarenizce değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

T.C. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 85167190-166/99-6619 sayılı 09.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“953 no’lu parsel; Çayyolu mahallesinde, Başkent Üniversitesi Diyaliz Merkezinin bulunduğu tepede yer almaktadır. Batıya doğru alçalan tepe otlarla kaplı olup, özellikle batı tarafında yer yer ana kaya gözlenmektedir. Tepe ve yamaçlarda yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır.

Ancak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununun 4.maddesi gereğince makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Ankara Valiliği, İl Kùltür ve Turizm Mùdùrlùđù, 85167190-304.02-E.333000 sayılı, 10.04.2019 tarihli kurum gùrùşünde;

“Mùzemiz Mùdùrlùđùnce görevlendirilmemiz ùzerine 09.04.2019 gùnù İlimiz, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içinde bulunan Çevre ve Şehircilik bakanlığı Toplu Konut İdaresi mùlkiyetine devir alan 954 ve 955 parsellerinde yùzey araştırmaları yapılmıştır. 954 parsel no’lu arazi ùzerinde yoğun olarak hafriyat gözlenmiştir. Arazide yapılan yùzey araştırmalarında 2863 sayılı Kùltür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kùltür varlığına rastlanılmamıştır. Alanda daha sonraki dönemlerde kùltür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4.Maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Valiliği İl, Tarım ve Orman Mùdùrlùđù, 94695246-230.04.02-E.1028343 sayılı kurum gùrùşünde:

Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam alanı 5,2925 ha olan 954 (1,6955 ha) ve 955 (3,5970 ha) nolu parseller, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. Maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan olarak tespit edildiğinden, 5403 sayılı Kanun Kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 954 ve 955 nolu parsellerin, 4342 sayılı Mera Kanunu Kapsamında mera olarak sınırlandırılan alanlardan olmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Mùdùrlùđù, Taşınmazlar Daire Başkanlığı, 48030629-754 / E.417318 sayılı, 29.11.2019 tarihli kurum gùrùşünde;

“Söz konusu taşınmazlar, mevcut ve planlanan yol güzergahlarımızın dışında kalmakta olup, imar planı yapılmasında idaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Mùdùrlùđù, 91510499-101.27.01- E.453483 sayılı, 26.11.2018 tarihli kurum gùrùşünde;

“Genel Müdürlüğümüz bilgi işlem kayıtlarında 13.11.2018 tarihinde ekte yapılan sorgulamada Konut Alanı proje alanı ile çakışması durumunda, söz konusu proje için talep edilen 5.24 ha proje alanında Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan ruhsat hakkı olmadığı tespit edildiğinden projenin yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırlarında 5.24 ha alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3380149 sayılı Konut Alanı Özel İzin Alanı olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında ilk müracaat aşamasında görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dahilinde Konut Alanı Özel İzin Alanının bulunduğu bu alanda faaliyette bulunulmasının istenilmesi halinde Genel Müdürlüğümüzden /TOKİ’den gerekli izinlerin alınmasına müteakip ruhsat düzenleneceği ve Genel Müdürlüğümüzden izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Ayrıca talep edilen alan ile çakışmalı olduğu tespit edilen ER:3372292 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular değerlendirme sahası için ilgili Valilikten görüş alınması gerekmektedir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğü, 80840283-250-E.600038 sayılı, 26.03.2019 tarihli kurum görüşünde;

“...35.970,66 m2 yüzölçümlü 955 parsel numaralı taşınmazın 2,5 ha.’lık kısmının orman kadastro paftasında orman sayılmayan alanda kaldığı, 955 parselin orman sayılmayan alan olarak sınıflandırılan alan dışında kalan kısmı ile 16.955,75 m2 yüzölçümlü 954 parsel numaralı taşınmazın Çayyolu mahallesi orman kadastro çalışması dışında kaldığı, 954 ve 955 parsel numaralı taşınmazların Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kaldığı ve üzerinde tesis edilen ağaçlandırma çalışmalarının idaremizce yapılmadığı ve idaremize tahsisli taşınmalardan olmadığı, 954 parselin ağaçlandırılan kısmının 1,0 ha yüzölçümünde, 955 parselin ise dağınık vaziyette kısımlar halinde ağaçlandırma çalışmalarına konu edildiği tespiti yapılmıştır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma genel Müdürlüğü, 16306199-252.01.02-E.208404 sayılı kurum görüşünde;

“Söz konusu alanda Korunan Alanların bulunmaması halinde plan çalışmalarının yapılmasında 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca sakınca görülmemektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, Tedaş Başkent Bölge Müdürlüğü, 28973753-752.99 sayılı, 26.04.2019 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu bölgenin faaliyet alanımızda bulunması nedeniyle 954 ve 955 parsellerin tapu kaydı üzerinde herhangi bir yatırım planı bulunmamakta olup; şu aşamada bölgede yapılması düşünülen herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 92914634/754 sayılı 22.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu parsel isabet eden mevcut ve planlanan herhangi bir tesisimizin bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. BE-OUT-301-2014-814 sayılı 02.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Halihazırda mevcut bulunan enerji nakil hattı, trafo vb. elektrik tesislerimizin ölçülerek planda korunması kaydıyla ve enerji nakil hattının altına isabet eden kısma herhangi bir tesis yapılacak ise emniyet mesafeleri dikkate alınarak çalışma yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. İdarenizce yapılacak işler nedeniyle mevcut tesislerimizin deplasesi gerekiyor ise şirketimiz Dağıtım Varlıkları Müdürlüğünden alınacak müsaade doğrultusunda deplase projelerinin hazırlanarak şirketimizce onayını müteakip deplase işlemlerinin tarafınızca yapılması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü -754-431339 sayılı 10.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alan incelenmiş olup; taşınmazın DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj veya göl koruma alanında bulunmadığı, taşkın sorunu olmadığı tespit edilmiştir. Anılan alanın imara açılmasında sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

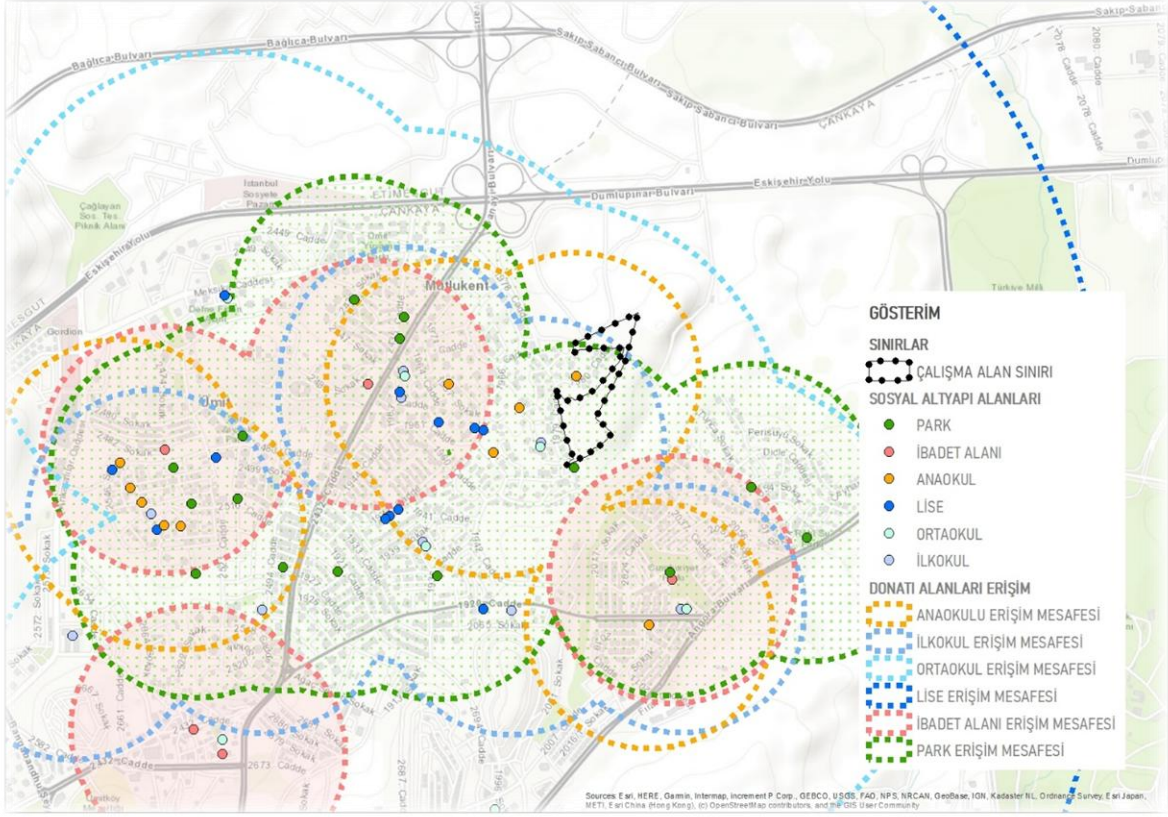
T.C. Ankara Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 94695246-230.04.02/22676 sayılı 10.09.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Düzenlenen etüt raporuna istinaden söz konusu 5,0750 hektar yüz ölçüme sahip 953 no’lu parsel Hali Arazi (H) olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3.maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan (T) olarak tespit edildiğinden ilgili Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

3.6 PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ

Planlama alanının çevresi incelendiğinde; planlama alanı ilkokul alanı, yeşil alan, anaokulu alanı, ortaokul alanı, lise alanı, spor tesisi alanı erişim mesafesinde kalmaktadır. Eğitim alanlarının alanın batısında, park alanlarının alanın doğusunda ve batısında yoğunlaştığı görülmekte olup, alan çevresinde bulunan spor tesisi alanının ise planlama alanının doğusunda bulunduğu görülmektedir. Alanın kuzeyinin ise ilkokul alanı ve yeşil alan erişim mesafesi dışında kaldığı görülmektedir. Planlama alanının tamamı İbadet Alanı ve Sağlık Alanı erişim mesafesi dışında kalmaktadır.

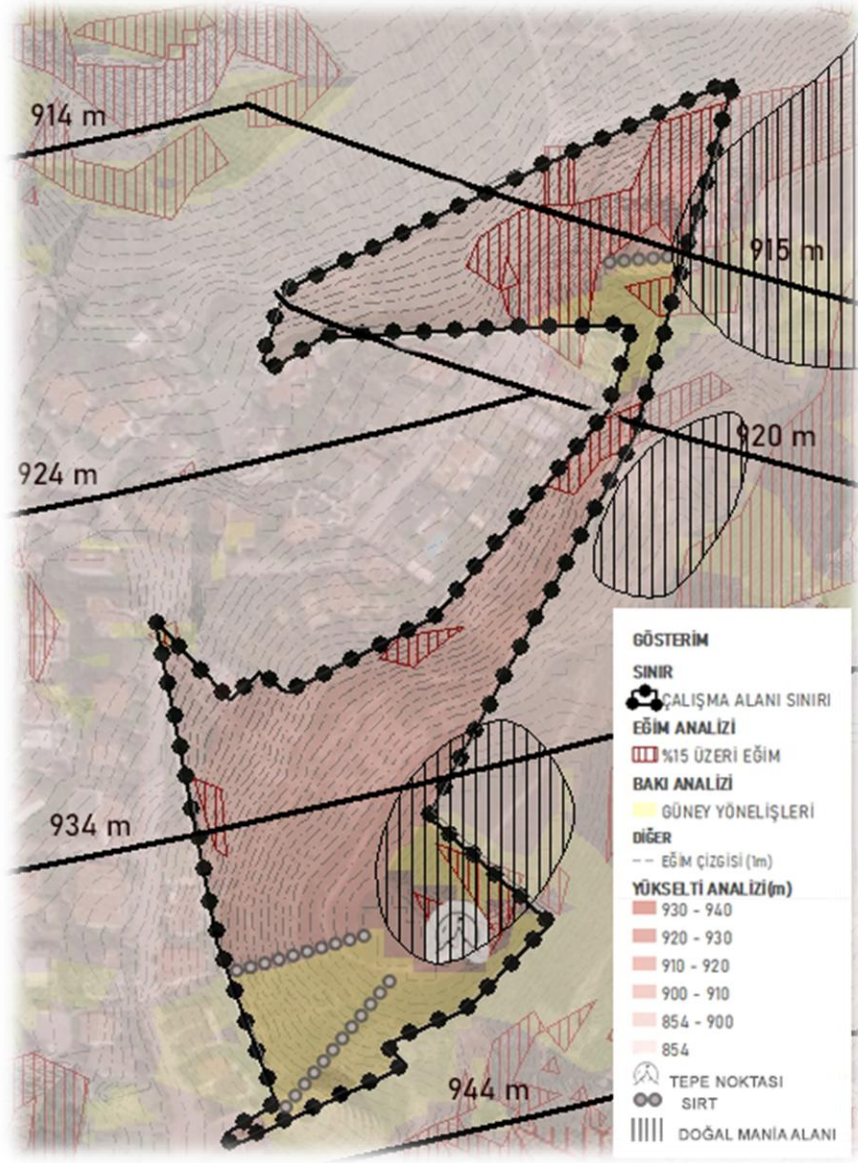
Harita 21:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi



3.7 EŞİK SENTEZİ

Planlama alanında eşik sentezi; %15'in üzerinde olan eğim alanları, arazinin yükseltisi, yerleşime uygunluk durumu, bakı analizi, doğal mania alanları bakımından ele alınmıştır. Bu faktörlerin değerlendirilmesi sonucunda; alanın kuzeyinde eğiminin %15'in üzerinde olduğu görülmüştür. Alanın %28'inin eğim değerinin %15 ve üzeri eğime sahiptir. Bununla birlikte alanın jeolojik yapısı incelendiğinde; alanın tamamı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlarda (Önlemlenilen Alanlar 2.1) kalmaktadır. Planlama alanının güneyinde ve kuzeyinde güney yönelişlerinin yoğunlukta olduğu görülmekte olup alanın %17'sinin güney yönelişlerine sahiptir. Alan içerisinde sırtlar ve tepe noktası bulunmaktadır. Doğal mania alanları ise alanın kuzeyinde ve batısında bulunmaktadır. Doğal mania alanları yapılaşma için eşik oluşturmakta olup yerleşilemez alan olarak değerlendirilmektedir.

Harita 22:Planlama Alanı Eşik Sentezi



4 KENTSEL TASARIM

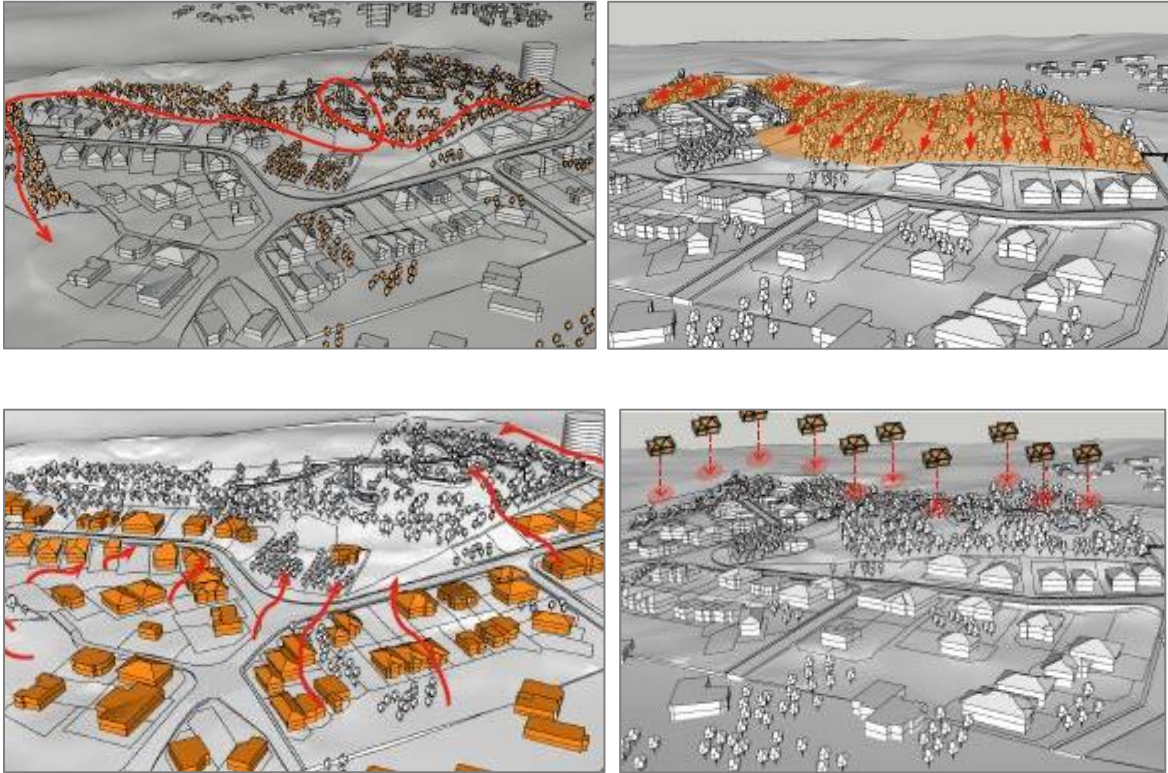
Planlama alanı yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Harita 23: Planlama Alanı Çevre Fonksiyonları



Planlama alanı çevresinde yer alan mahalle dokusu incelenmiş, alan topoğrafyası analiz edilmiş, yeşil alan ve donatı alanları sürekliliğine önem gösterilmiştir. Analizler kapsamında alanın kuzeyinde ve güneyinde yer alan düşük yoğunluklu gelişme konut alanları arasında nüfusun ihtiyaç duyduğu donatı alanları tasarlanmıştır.

Harita 24: Kentsel Tasarım Analiz Çalışmaları



Planlama alanına ilişkin hazırlanan kentsel tasarım projesine yönelik Yüksek Yaşam Kalitesi/Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanı, Hareket Kolaylığı, Engelsiz Yaşam başlıkları altında tasarım ilkeleri belirlenmiştir.

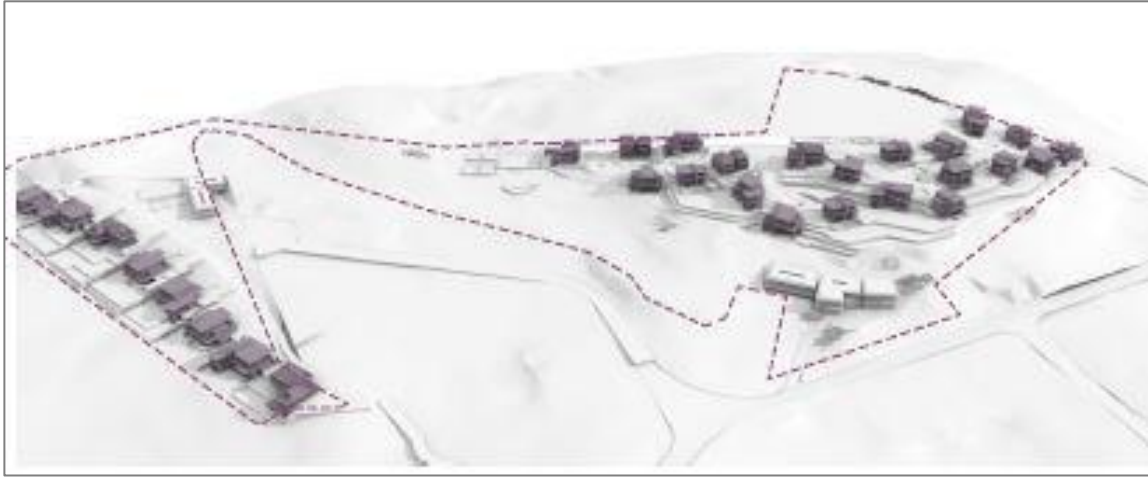
Yüksek Yaşam Kalitesi /Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanı/Erişilebilirlik

Planlama alanının ve çevresinin ihtiyaçlarına yönelik sosyal donatı alanları ve kamusal alanlar oluşturulmuştur. Planlama alanı ve etki alanlarını da kapsayacak biçimde sosyal donatı alanları ve kamusal alanlara ilişkin erişilebilirlik ve yeterlilik sağlanmıştır. Bununla birlikte; ana ulaşım aksı ve yeşil akslar tasarlanmıştır.

Planlama alanında önemli bir tasarım unsuru olan yaşam kalitesi, sosyal altyapı alanları ve kamusal alanlara ilişkin erişilebilirlik ve yeterlilik ile ilgilidir. Sosyal altyapı alanları; sosyal, kültürel ve rekreatif toplumsal ihtiyaçların, eğitim alanları, sağlık alanları, dini tesis alanları, sosyal tesis alanları, teknik altyapı alanları sağlıklı ve yaşam kalitesi yüksek alanlardır.

Planlama alanında yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla ilk olarak; donatı alanlarındaki yetersizliğin giderilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda oluşturulacak sosyal altyapı alanları ile nüfusun ihtiyaç duyduğu yaşanabilir mekanların oluşturulması hedeflenmiştir. Bu alanlarda karma kullanımların bir araya gelerek çekim yarattığı, kent hayatını canlandırdığı akslar oluşturulacaktır. Yapılarda oluşturulacak bahçe, avlu, park gibi ortak kullanım alanlarında seçilen zemin döşemesi, bitkilendirme gibi unsurlar iklime ve peyzaja göre belirlenerek yaşam kalitesini artırmak hedeflenmiştir.

Harita 25: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Kurgusu



Harita 27: Planlama Alanı Vaziyet Planı



Harita 28: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Çalışması



Harita 29: Kentsel Tasarım Çalışması Kesitler



5 PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde yer almakta olup, 5,7 hektarlık alan büyüklüğüne sahiptir. Planlama alanının kullanım amacı sonlanan askeri ve işlevsiz alandan oluştuğu görülmekte olup Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı İle Askeri Amaçlı Kamulaştırmasına İlişkin Protokol imzalanmıştır.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya Mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakın bir konumda bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin İmar Planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş ve alan plansız kalmıştır. İmar planlarının iptal gerekçesi olarak kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı belirtilmiştir. Mahkeme iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanına ilişkin imar planı ile;

- Plansız kalan alanda, kent ulaşım sistemini olumsuz etkilenmemesi adına, yeniden imar planı yapılması, çevre ulaşım sistemi ve kent bütünüyle uyumlu, yeşil koridor sistemlerini destekleyen bütüncül bir plan yaklaşımı belirlenmiştir.
- Planlama alanı Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanını ve çevresini kapsamakta olup 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 80270 Ada 1 ve 2 Parsel, 80137 Ada 5 ,6 ve 7 Parselleri kapsayan alan **18.12.2025 tarihli ve 422341 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.**

6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun 6.maddesinde;

“(5) Bakanlık;

a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

e) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,

g) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) **Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya, yetkilidir** “denilmektedir.

Ayrıca 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 2.maddesinde;

c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, ifade eder denilmektedir.

Ayrıca aynı yönetmeliğin 4.maddesinde;

“Rezerv yapı alanının tespiti

(1) Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) **Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,**

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir. (...)* gerekir.

(4) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” Denilmektedir.

Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerinde rezerv yapı alanlarının riskli alanlarda yaşayanların nakledileceği alanlar olarak kullanılabilmesi gibi, **hiçbir riskli alanla ilişkilendirilmeksizin yalnızca gelir ve hasılat getirici uygulamalar yapılabileceği** ve bu kapsamda kullanılabilmesi belirlenmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş/Pazarcık ilçesi olan 7.7 büyüklüğünde ve merkez üssü Kahramanmaraş/ Elbistan olan 7.6 büyüklüğünde deprem neticesinde yaşanan büyük afet sebebiyle, başta Kahramanmaraş olmak üzere Malatya, Gaziantep, Adıyaman, Hatay, Diyarbakır, Adana, Elazığ, Osmaniye kentleri de doğrudan etkilenmiş ve bölgede resmi rakamlara göre yaklaşık 50.399 kişi hayatını kaybetmiştir. Söz konusu kentlerde büyük hasara yol açan deprem sonucu özellikle kent merkezleri başta olmak üzere ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup; kentlerde mevcut nüfusun barınabileceği yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi kurum kuruluş ve iştirak firmaları ivedilikle çalışmalara başlamıştır. Rezerv yapı alanlarında, Bakanlığın ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde tanımlandığı üzere, “*gelir ve hasılat getirici uygulamalar*” kapsamında deprem bölgesinde yapılacak olan konut alanlarına yönelik finansman sağlanması öngörülmektedir.

Ayrıca Ankara ili Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritasında genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almakta ve bu durum deprem riski taşıyan illerden alana olan göçü artırmaktadır. TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

- İmar planları hazırlanırken; üst ölçekli plan ilkeleri, stratejileri ve kararları doğrultusunda ilgili kurumlardan teknik altyapı, ulaşım, doğal yapı, doku vb. konulara ilişkin alınan tüm teknik görüşler ve yatırım kararları imar planı çalışmalarını yönlendirmiştir. Bu çalışmaların sonucunda hazırlanan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda fiziki mekan organizasyonuna yönelik plan kararları belirlenmiştir. Kurumlardan alınan olan görüşler ve yatırım kararları ile birlikte işlevsiz olan planlama alanının yeniden canlandırılarak kent bütünü ile entegrasyonunun sağlanması, alan ve çevresine hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması, çevre yapılaşma dokusuna uygun ve yaşanabilir alanların üretilmesi hedeflenmiştir. Planlama alanında, çevre yapılaşma koşulları ve ilgili kurum görüşleri göz önünde bulundurularak plan kademeleri arasında sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarını kapsayan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Yapılan teknik inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, doğal çevre ile uyumunu sağlamak, kentsel mekanın sürdürülebilirliği ilkesiyle kentsel canlandırmayı sağlamak ve yaşam kalitesini artırmak, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanlar yaratmak, kentsel yaşam standardını arttırmak

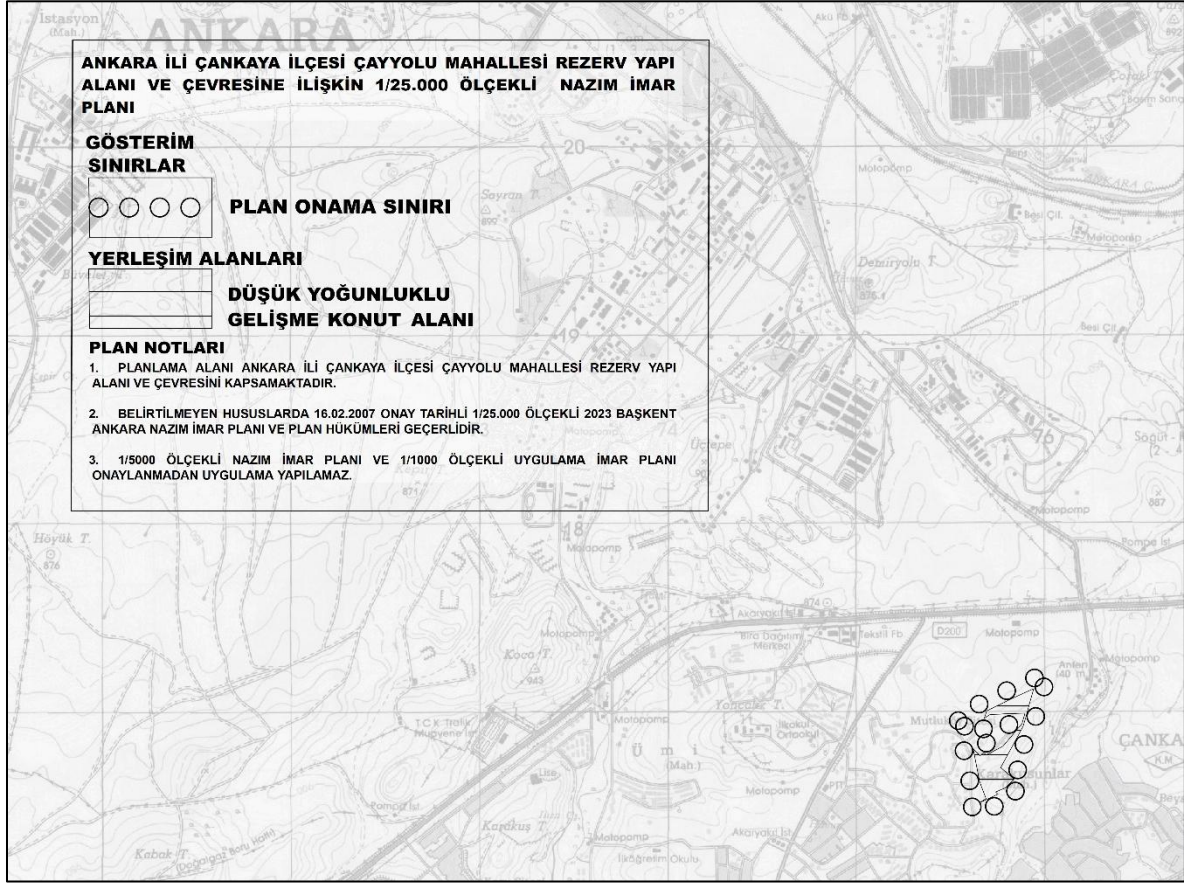
amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarının karşılandığı bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

Hazırlanmış olan 1/25.000 Nazım İmar Planında alan Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan ve 16.02.2007 tasdik tarihli 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının plan hükümlerinde;

Öneri Gelişme Konut Alanlarında, *“planlı ancak yapılaşmasını tamamlamamış, gelişmesi kayıt altına alınması gereken, en yükseği orta yoğunluklu olarak yerleşime açılan gelişme konut alanlarında; öncelikle ada bazında uygulama yapılmasına yönelik özendirici stratejilerin alt ölçekli planlarda belirlenmesi, bölge bütününde parçacı ve diğer alanların uygulamaya geçmesini güçleştirecek uygulamalar yerine, nazım imar planlarında tarif edilecek etap sınırları bütününde uygulama yapılması, bölge ve etap bütünüünün tüm sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin karşılanması esastır.”* şeklinde belirtilmiştir.

Bu doğrultuda kurumlar arası protokol kapsamında kullanım amacı sonlanan Askeri Alan fonksiyonunun koruma-kullanma dengesi, çevre yapılaşma kararları ve ilgili kurum görüşleri ile mevzuat hükümleri doğrultusunda düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanması öngörülmüştür.

Harita 30. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı
Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25000 Ölçekli

Nazım İmar Planı

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 65 sayfadır.-

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV
YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI
PLAN NOTLARI**

1. PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 16.02.2007 ONAY TARİHLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ 2023 BAŞKENT ANKARA NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

**ANKARA İLİ,
ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | PLANLAMA GEREKÇESİ | 6 |
| 2 | PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER..... | 10 |
| 2.1 | ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ | 10 |
| 2.1.1 | Konum..... | 10 |
| 2.1.2 | Çevresiyle İlişkisi..... | 11 |
| 2.1.3 | Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi | 12 |
| 2.2 | ULAŞIM İLİŞKİLERİ | 15 |
| 2.2.1 | Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi..... | 15 |
| 2.2.2 | Raylı Sistemler | 16 |
| 2.2.3 | Havayolları Sistemleri..... | 16 |
| 2.3 | DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI..... | 17 |
| 2.3.1 | Nüfus Yapısı..... | 17 |
| 2.3.2 | Eğitim..... | 21 |
| 2.4 | EKONOMİK YAPI..... | 22 |
| 3 | PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ | 24 |
| 3.1 | PLANLAMA ALANI | 24 |
| 3.2 | ARAZİ KULLANIMI VE YAPISAL ANALİZLER | 24 |
| 3.3 | DOĞAL YAPI ANALİZLERİ..... | 27 |
| 3.3.1 | Eşyükselti Analizi | 27 |
| 3.3.2 | Eğim Analizi | 28 |
| 3.3.3 | Bakı Analizi..... | 29 |
| 3.3.4 | İklim ve Bitki Örtüsü..... | 31 |
| 3.3.5 | Depremsellik | 33 |
| 3.3.6 | Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu | 34 |
| 3.4 | MÜLKİYET ANALİZLERİ | 36 |
| 3.5 | KENTSEL PLANLAMA DURUMU | 37 |
| 3.5.1 | ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR..... | 37 |
| 3.5.2 | KURUM GÖRÜŞLERİ..... | 44 |
| 3.6 | PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ | 51 |
| 3.7 | EŞİK SENTEZİ..... | 52 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4 | KENTSEL TASARIM..... | 53 |
| 5 | PLAN KARARLARI..... | 60 |
| 5.1 | PLANLAMA ALANI NÜFUSU | 64 |
| 5.2 | ARAZİ KULLANIM KARARLARI | 65 |
| 5.2.1 | Gelişme Konut Alanları | 65 |
| 5.3 | DONATI ALANLARI | 66 |
| 5.3.1 | Eğitim Alanı | 66 |
| 5.3.2 | Açık ve Yeşil Alanlar | 66 |
| 5.3.3 | Sağlık Tesisleri Alanı | 66 |
| 5.3.4 | Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı..... | 67 |
| 5.3.5 | İbadet Alanı | 67 |
| 5.4 | TEKNİK ALTYAPI ALANLARI | 67 |
| 5.4.1 | Teknik Altyapı Alanı..... | 67 |
| 5.4.2 | Yollar..... | 67 |

HARİTA LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Harita 1: Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesindeki Konumu | 10 |
| Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi..... | 11 |
| Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi..... | 14 |
| Harita 4: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi | 16 |
| Harita 5:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü | 24 |
| Harita 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü | 25 |
| Harita 7: Alan ve Çevresindeki Yapılar | 26 |
| Harita 8:Planlama Alanı Yükselti Analizi..... | 27 |
| Harita 9: Planlama Alanı Eğim Analizi..... | 28 |
| Harita 10: Planlama Alanı Bakı Analizi..... | 30 |
| Harita 11: Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Ankara İlinin Konumu | 33 |
| Harita 12: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu | 34 |
| Harita 13: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası | 36 |
| Harita 14:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi..... | 37 |
| Harita 15: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği | 38 |
| Harita 16:Planlama Alanı İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları..... | 39 |
| Harita 17:Planlama Alanı İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı | 40 |
| Harita 18:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri..... | 41 |
| Harita 19: Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanı Hava Mania Planı | 42 |
| Harita 20: Planlama Alanı Hava Mania Planı | 43 |
| Harita 21:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi..... | 52 |
| Harita 22:Planlama Alanı Eşik Sentezi | 53 |
| Harita 23: Planlama Alanı Çevre Fonksiyonları | 54 |
| Harita 24: Kentsel Tasarım Analiz Çalışmaları | 54 |
| Harita 25: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Kurgusu | 56 |
| Harita 26: Kentsel Tasarım Çalışma/Erişilebilirlik..... | 57 |
| Harita 27: Planlama Alanı Vaziyet Planı | 58 |
| Harita 28: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Çalışması | 59 |
| Harita 29: Kentsel Tasarım Çalışması Kesitler | 59 |
| Harita 30: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 68 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Tablo 1: İl ve İlçe Yıllara Göre Nüfus Değişimi..... | 17 |
| Tablo 2: Çankaya İlçesi 2024 Yılı Mahalle Nüfusları | 19 |
| Tablo 3:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu | 21 |
| Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı..... | 36 |
| Tablo 5: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımları ve Yüzdeleri | 65 |
| Tablo 6: Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı..... | 66 |

GRAFİK LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Grafik 1: Çankaya İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi | 18 |
| Grafik 2: Çankaya İlçesi Erkek ve Kadın Nüfusu Dağılımı..... | 18 |
| Grafik 3: Çankaya İlçesi Yaş Aralıkları Dağılımı..... | 20 |
| Grafik 4:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu | 22 |
| Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı | 23 |
| Grafik 6: Planlama Alanı Eğitim Analizi Dağılımı | 29 |
| Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı | 30 |
| Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık..... | 31 |
| Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri | 32 |
| Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı | 32 |
| Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı | 33 |
| Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları | 44 |

1 PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi'nde yer almakta olup, 5,7 hektarlık alan büyüklüğüne sahiptir. Planlama alanının kullanım amacı sonlanan askeri ve işlevsiz alandan oluştuğu görülmekte olup Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı İle Askeri Amaçlı Kamulaştırmasına İlişkin Protokol imzalanmıştır.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya Mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakın bir konumda bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin İmar Planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş ve alan plansız kalmıştır. İmar planlarının iptal gerekçesi olarak kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı belirtilmiştir. Mahkeme iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanına ilişkin imar planı ile;

-
- Mekansal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak, alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların üzerinde donatı alanları önerilmiştir.
 - Plansız kalan alanda, kent ulaşım sistemini olumsuz etkilenmemesi adına, yeniden imar planı yapılması, çevre ulaşım sistemi ve kent bütünüyle uyumlu 25000 ölçekli nazım plan kararlarına uygun olarak yeşil koridor sistemlerini destekleyen bütüncül bir plan yaklaşımı belirlenmiştir.
 - Planlama alanı Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanını ve çevresini kapsamakta olup 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 80270 Ada 1 ve 2 Parsel, 80137 Ada 5 ,6 ve 7 Parselleri kapsayan alan **18.12.2025 tarihli ve 422341 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.** 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun 6.maddesinde;

“(5) Bakanlık;

- a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,*
- e) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,*
- g) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) **Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya, yetkilidir**” denilmektedir.*

Ayrıca 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 2.maddesinde;

- c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, ifade eder* denilmektedir.

Ayrıca aynı yönetmeliğin 4.maddesinde;

“Rezerv yapı alanının tespiti

(1) Rezerv yapı alanı;

- a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,*
- b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,*
- c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,*

ç) **Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,**

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir.

(...)* gerekir.

(4) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.”

Denilmektedir.

Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerinde rezerv yapı alanlarının riskli alanlarda yaşayanların nakledileceği alanlar olarak kullanılabilmesi gibi, **hiçbir riskli alanla ilişkilendirilmeksizin yalnızca gelir ve hasılat getirici uygulamalar yapılabileceği** ve bu kapsamda kullanılabilmesi belirlenmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş/Pazarcık ilçesi olan 7.7 büyüklüğünde ve merkez üssü Kahramanmaraş/ Elbistan olan 7.6 büyüklüğünde deprem neticesinde yaşanan büyük afet sebebiyle, başta Kahramanmaraş olmak üzere Malatya, Gaziantep, Adıyaman, Hatay, Diyarbakır, Adana, Elazığ, Osmaniye kentleri de doğrudan etkilenmiş ve bölgede resmi rakamlara göre yaklaşık 50.399 kişi hayatını kaybetmiştir. Söz konusu kentlerde büyük hasara yol açan deprem sonucu özellikle kent merkezleri başta olmak üzere ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan

yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup; kentlerde mevcut nüfusun barınabileceği yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi kurum kuruluş ve iştirak firmaları ivedilikle çalışmalara başlamıştır. Rezerv yapı alanlarında, Bakanlığın ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde tanımlandığı üzere, “*gelir ve hasılat getirici uygulamalar*” kapsamında deprem bölgesinde yapılacak olan konut alanlarına yönelik finansman sağlanması öngörülmektedir.

Ayrıca Ankara ili Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritasında genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almakta ve bu durum deprem riski taşıyan illerden alana olan göçü artırmaktadır. TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

- İmar planları hazırlanırken; üst ölçekli plan ilkeleri, stratejileri ve kararları doğrultusunda ilgili kurumlardan teknik altyapı, ulaşım, doğal yapı, doku vb. konulara ilişkin alınan tüm teknik görüşler ve yatırım kararları imar planı çalışmalarını yönlendirmiştir. Bu çalışmaların sonucunda hazırlanan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda fiziki mekan organizasyonuna yönelik plan kararları belirlenmiştir. Kurumlardan alınan görüşler ve yatırım kararları ile birlikte işlevsiz olan planlama alanının yeniden canlandırılarak kent bütünü ile entegrasyonunun sağlanması, alan ve çevresine hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması, çevre yapılaşma dokusuna uygun ve yaşanabilir alanların üretilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanında, çevre yapılaşma koşulları ve ilgili kurum görüşleri göz önünde bulundurularak plan kademeleri arasında sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla çevresi ile uyumlu Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve sosyal altyapı alanlarını kapsayan kapsayan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

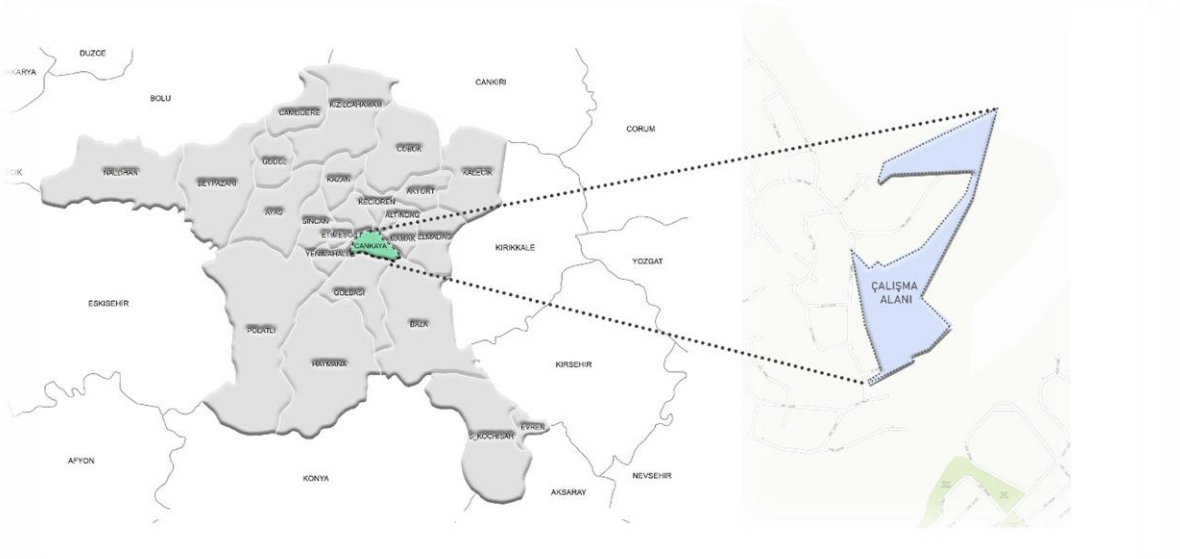
2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1.1 Konum

Ankara, İç Anadolu'nun kuzeyinde, coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda yer almakta olup 24 ilçeye sahiptir. 25.632 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük üçüncü ilidir. Ankara ili 25.632 km² yüzölçümü ile 783.562 km²'lik ülke topraklarının %3.1'ini oluşturmaktadır. Ankara'nın batıda Eskişehir'e, doğuda Kırıkkale, Kırşehir ve Aksaray'a, kuzeyde Bolu ve Çankırı'ya, güneyde ise Konya'ya sınırı bulunmaktadır. Komşu illerden Eskişehir'e 236 km, Bolu'ya 192 km, Çankırı'ya 131 km, Kırıkkale'ye 104 km, Kırşehir'e 181 km, Aksaray'a 225 km, Konya'ya 271 km mesafe uzaklıktadır.

Çalışma alanı, Ankara ilinin Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi'nde bulunmaktadır. Çankaya İlçesi, Ankara'nın orta kısmında, çalışma alanı ise Çayyolu mahallesinin kuzeyinde yer almaktadır. Çankaya İlçesi 483 km² yüz ölçümüne sahip olup Ankara'nın %1.8'ini oluşturmakta ve 124 mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanı 57.041,707 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Alanın kuzeyinde TSK Hatıra Ormanı bulunmakta; doğusunda ve güneyinde ise Beysukent Sitesi ve Beysukent Konakları bulunmaktadır.

Harita 1: Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesindeki Konumu

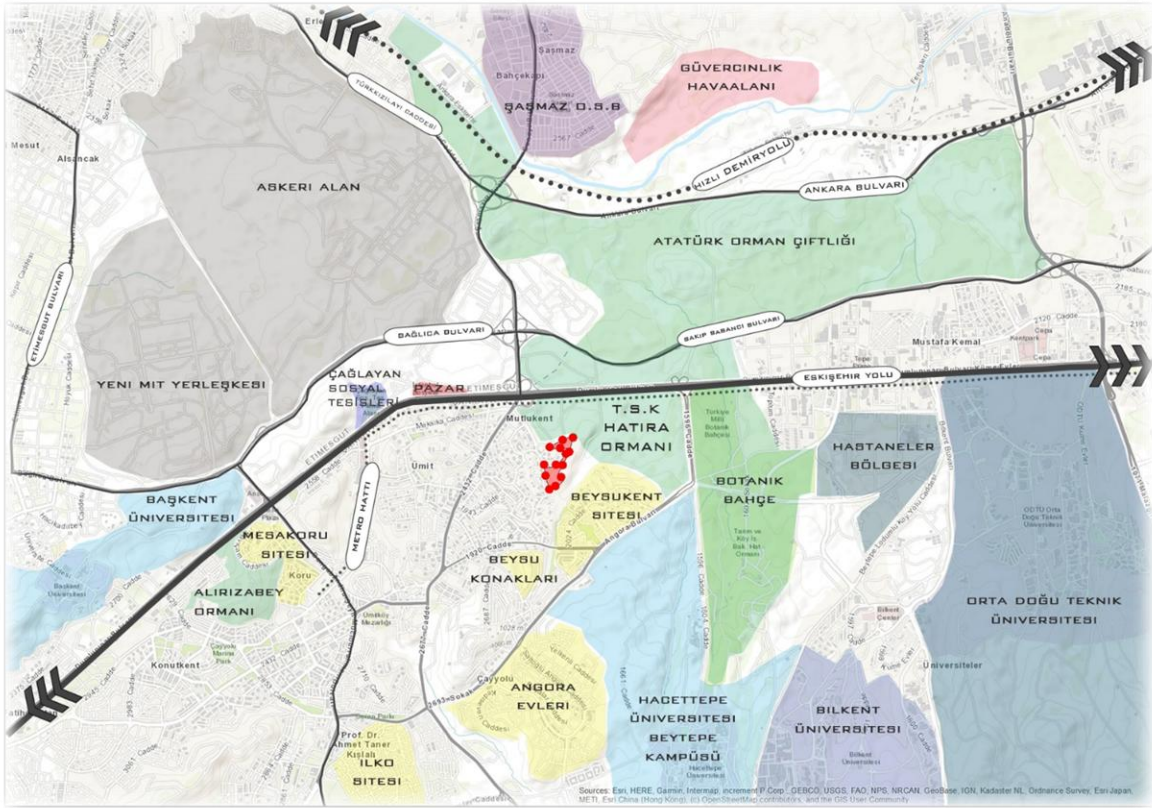


2.1.2 Çevresiyle İlişkisi

Planlama alanı Çankaya ilçesinin ve Çayyolu Mahallesi'nin kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın güneyinde, batısında ve doğusunda yerleşim alanları ile kuzeyindeki TSK Hatıra Ormanı, alanın çevresini sınırlayıcı nitelik göstermektedir. İlçenin kuzeyinden geçen D200 karayolu, planlama alanının da kuzeyinden geçmekle birlikte bu aks planlama alanını erişilebilirliğini arttırmaktadır. Planlama alanın bulunduğu mahalleden geçen metro hattı, alanın ulaşım ilişkilerini etkileyen bir diğer unsurdur.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi



2.1.3 Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi

Ankara ilk çağlardan itibaren, farklı medeniyetlerin hüküm sürdüğü bir coğrafya ve sürekli bir yerleşmeye sahne olmuştur. Ankara kentinin kapladığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucundaki arkeolojik buluntular, Paleolitik dönemden başlamak üzere, Neolitik ve Bakır Çağı boyunca bölgede devam eden toplu yaşamın kültür değerleri olarak kabul edilmişlerdir.

Ankara ve çevresinin Hititler tarafından ele geçirildiği ve bölgede yerleşik düzene geçtikleri düşünülmektedir. Mürted ovası yakınında Bitik'te bir Hitit yerleşmesi saptanmış ve yapılan kazıda eski Hitit dönemine ait bir yerleşim yeri açığa çıkarılmıştır. Ayrıca, Ankara'nın 60 km güneybatısındaki Gavurkale kalıntıları da Hitit döneminin izleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Friglerden sonra, Ankara ve çevresi, Lidyalıların eline geçmiştir. Lidyalılardan sonra bölgede, Persler egemen olmuştur. Lidya ve Pers döneminde, Ankara iline ilişkin bilgiler sınırlı olsa da dönemin tamamına ilişkin bilgiler, Ankara'nın önemini göstermektedir. Pers Kralı I. Dareios döneminde yapılmış Kral Yolunun Ankara'dan geçmesi, kenti ticari ve askerî açıdan önemli merkezlerden biri haline getirmiştir.

M.Ö. III. yüzyılda yöreye, Galatlar yerleşmiştir. Ankara, Galat akıncılarının bir boyu olan Tektosagların başkenti olmuştur. Roma İmparatoru Augustus'un M.Ö. 25'te, Galatya'yı Roma egemenliği altına alması üzerine, Ankara, Roma'nın eyaleti Galatya'nın başkenti olmuştur. Bu süreçte, bölge, önemli askeri bir üs haline gelmiştir. Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesinden sonra kent, Doğu Roma İmparatorluğu'nun sınırları içerisinde kalmıştır. Ankara, Bizans döneminde de askeri ve lojistik önemini korumuştur. Bizans döneminde, birçok hakimiyet mücadelesine sahne olan Ankara, çeşitli hakimiyet kurma girişimlerine rağmen 1073'e kadar Bizanslıların hakimiyeti altında kalmıştır.

Selçuklu Hükümdarı Alparslan'ın 1071'de gerçekleşen Malazgirt Meydan Muharebesinde kazandığı zafer ile Türklerin Anadolu'daki kitlesel yerleşimleri başlamıştır. Selçuklular, 1073'te, Malazgirt Zaferinden iki yıl sonra, Ankara'yı feth etmişlerdir. Malazgirt'ten sonra, kent birçok kez Selçuklular, Danişmentliler ve Bizanslılar arasındaki hakimiyet mücadelesine sahne olmuştur. Sultan Alaeddin Keykubat'ın hüküm sürdüğü dönem, Selçukluların en parlak devridir ve kent bu dönemde, büyük imar çalışmalarına sahne olmuştur.

Moğolların Anadolu'yu istilasının ardından, 14. yüzyıl başlarında kent İlhanlıların hakimiyeti altına girmiştir. Kent, Osmanlılar'a geçmeden önce bir süre Ahiler tarafından yerel bir yönetimle yönetilmiştir. Selçuklu Beyleri arasındaki güç savaşları ve Haçlı Seferleri sebebiyle sekteye uğrayan Türkleşme sürecinde önemli rol oynamışlar ve başta Ankara olmak üzere, Anadolu'nun Türkleşmesine katkıda bulunmuşlardır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30'a yakın handan çoğunun ve Bedesten'in 5, 16 ve 17. y.y.'lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu'nun Anadolu'daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir

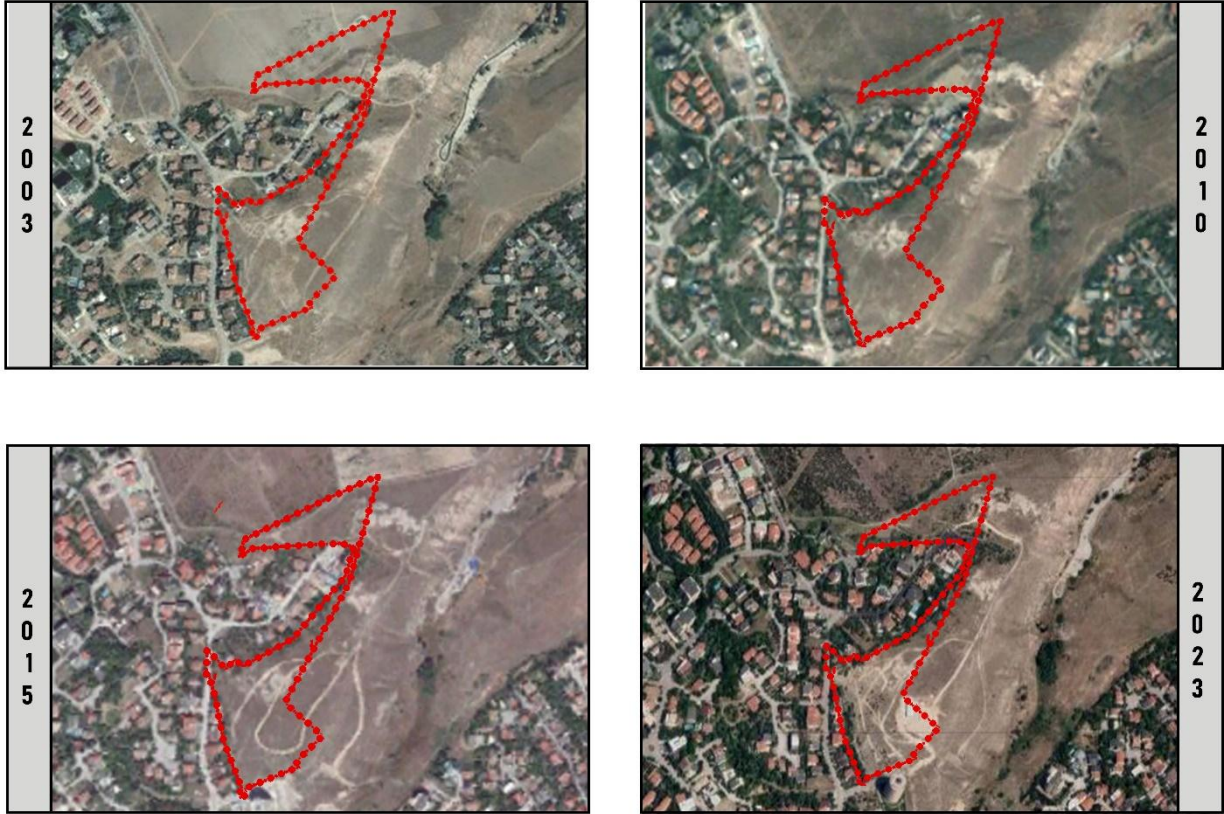
Osmanlı topraklarına dahil olan Ankara, bu dönemde de sınır kenti işlevini sürdürmüştür. Kentin "Ankyra" adı, İslami devirlerde "Engürü" ve "Angora" biçimlerinde karşımıza çıkarken, kent, 1402 yılında Çubuk Ovasında yapılan Ankara Savaşı'na sahne olmuş ve Ankara bir süre Timur kuşatması altında kalmıştır. Timur'un Anadolu'dan ayrılışından sonra, Mehmet Çelebi, Fetret Devri'nin sonunda padişahlığını ilan edince, Ankara'yı tekrar Osmanlı egemenliği altına almıştır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30'a yakın handan çoğunun ve Bedesten'in 5, 16 ve 17. y.y.'lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu'nun Anadolu'daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir.

Ülkede ilk defa Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, savaş sonrası kentlerin sorunlarının çözümlenmesi ve hızlı kentleşmenin düzene girmesi amacıyla planlama çalışmalarına başlanmıştır. İlk planlama çalışması başkent Ankara için yapılmıştır. Sonrasında İstanbul, İzmir, Kayseri, Antalya ve Konya gibi nüfusu giderek artan kentlerde kapsamlı planlama çalışmaları yürütülmüştür (Cengizkan 2006). Ankara'nın ilk planı Carl Christoph Lörcher

tarafından 1924 ile 1925 yılları arasında hazırlanmıştır ve bu plan Ankara'ya "Türkiye Cumhuriyeti'nin planı olan ilk kenti" olma ünvanını kazandırmıştır (Cengizkan 2006). Ancak başkent Ankara'daki nüfus artışının Lörcher Planı'nda tahmin edilenden çok daha fazla olması nedeniyle plan yetersiz kalmıştır. Planın yapılmasının üzerinden sadece dört yıl geçmesine rağmen yeni bir planın yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda, 1930'lu yıllardan 1950'li yılların sonuna kadar Ankara'daki kentsel gelişimi yönlendireceği düşünülen yeni bir plan hazırlanmıştır. Hermann Jansen tarafından hazırlanan ve Jansen Planı olarak adlandırılan plan, 1932 yılında onaylanmış ve 1934 yılında uygulamaya konulmuştur (Günay 2006). Bu planı, Ankara metropoliten alanını şekillendiren 1957 Uybadin-Yücel Planı, 1990 Nazım Planı, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ve 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı izlemiştir. (Esra ŞENÖZ ORSAN, 2019)

Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi



2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ankara İlinin ulusal ve uluslararası stratejik önemi göz önünde bulundurulduğunda kent içerisinde yer alan mevcut ulaşım bağlantılarına; bölgesel ve uluslararası ulaşım ağlarının da dahil olduğu görülmektedir. Kent içerisindeki ulaşım ağı; karayolu, havayolu ve raylı sistemlerden oluşmaktadır.

Ankara ilinde öne çıkan ulaşım sistemleri Raylı Sistemler, karayolları ve teleferiktir. Ankara ilinde bulunan metro hatları ve teleferik hattına bakıldığında; metro hatları A1- Ankaray Aşti-Dikimevi Hattı, M1- Kızılay- Batıkent Hattı, M2- Kızılay-Çayyolu Hattı, M3- Batıkent-Sincan/Törekent Hattı, M4- Kızılay- Keçiören/1.Kısım Keçiören-AKM Hattıdır ve teleferik hattı ise T1- Yenimahalle- Şentepe Teleferik Hattıdır.

Karayolu Sistemi incelendiğinde Ankara ilinde bulunan en önemli akslar O-20 Ankara Çevre Yolu, D-200, D-750, D-140, D-260 devlet karayollarıdır. Ankara Çevre Yolu O-4 Yoluna bağlanarak İstanbul iline, O-21 Yoluna bağlanarak Adana iline erişim sağlamaktadır. D-200 Türkiye'nin batı-doğu akslı ana yollarından biridir ve D-200 Devlet Karayolu Çanakkale, Balıkesir, Bursa, Bilecik, Eskişehir, Ankara, Kırıkkale, Yozgat, Sivas, Erzincan İllerinden geçmektedir. Zonguldak ilinden başlayan D-750 devlet karayolu Karabük, Bolu, Ankara, Konya, Aksaray, Niğde, Adana ve Mersin İllerinden geçmektedir. D-140 devlet karayolu Sakarya, Bolu, Ankara İllerinden geçmektedir. D-260 devlet karayolu ise Afyon, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Sivas, Malatya ve Elâzığ illerinden geçmektedir. Ankara ilinde çalışma alanının da kuzeyinden geçmekte olan Ankara- İstanbul yüksek hızlı demiryolu bulunmaktadır.

Ankara ilinde 5 adet havaalanı bulunmakta olup bunlardan Mürted Hava Üssü, Etimesgut Havaalanı, Güvercinlik Havaalanı ve Temelli Eğitim Yardımcı Meydanı Havaalanı olmak üzere 4 adedi askeri havaalanıdır. Ankara Esenboğa Havaalanı ise Türkiye'nin iç ve dış hatları bir arada bulunduran ilk havalimanı ve yolcu trafiği açısından ülkenin en büyük dördüncü havalimanıdır.

2.2.1 Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde bulunan çalışma alanının çevresinde bulunan ulaşım kademelenmesi incelendiğinde; ulaşım aksları birinci, ikinci ve üçüncü

Türkiye'nin İç ve Dış Hatları bir arada olan "ilk" havalimanı olma özelliğine sahiptir. Alanın kuzeyinde ise Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanı ise Askeri Havaalanları bulunmaktadır.

2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

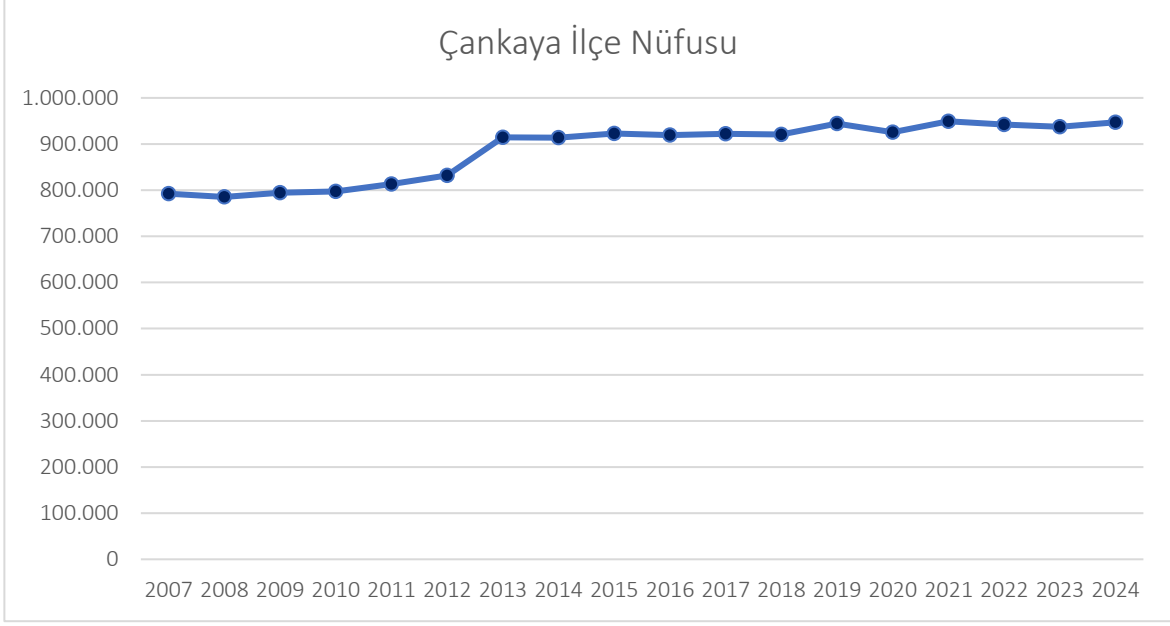
2.3.1 Nüfus Yapısı

2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (TÜİK) sonuçlarına göre, Ankara ili nüfusu 5,864,049 kişidir. İl nüfusunun %16'sına karşılık gelen 947,330 kişi Çankaya ilçesinde yaşamaktadır.

Ankara ili ve Çankaya ilçe nüfuslarının 2007-2024 yılları içerisindeki değişimi incelendiğinde; il nüfusunun sürekli olarak artış görülmektedir. Çankaya ilçe nüfusunda yıllar içerisinde arttığı görülmekle birlikte Çankaya nüfusunun Ankara il nüfusu içerisindeki oranı düşme eğilimindedir. Bu oran, 2007 yılında %17,74 iken 2024 yılında %16,15'e düşmüştür.

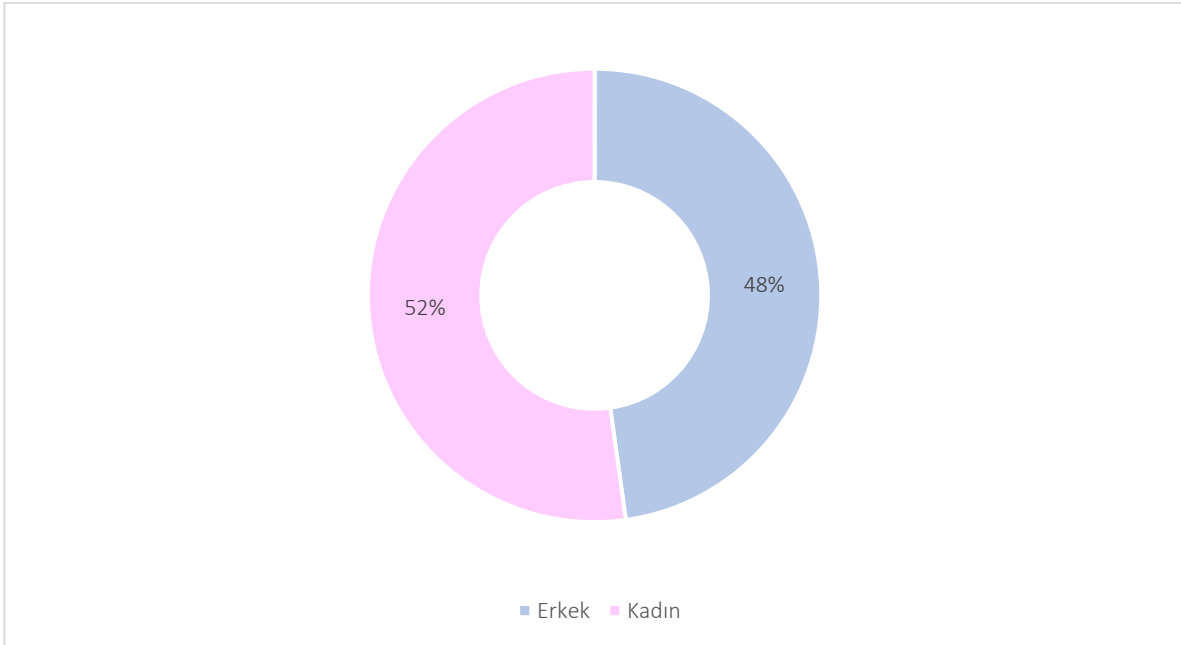
Tablo 1: İl ve İlçe Yıllara Göre Nüfus Değişimi

| Yıllar | Ankara İli Nüfusu | Çankaya İlçe Nüfusu |
|--------|-------------------|---------------------|
| 2007 | 4.466.756 | 792.189 |
| 2008 | 4.548.939 | 785.330 |
| 2009 | 4.650.802 | 794.288 |
| 2010 | 4.771.716 | 797.109 |
| 2011 | 4.890.893 | 813.339 |
| 2012 | 4.965.542 | 832.075 |
| 2013 | 5.045.083 | 914.501 |
| 2014 | 5.150.072 | 913.715 |
| 2015 | 5.270.575 | 922.536 |
| 2016 | 5.346.518 | 919.119 |
| 2017 | 5.445.026 | 921.999 |
| 2018 | 5.503.985 | 920.890 |
| 2019 | 5.639.076 | 944.609 |
| 2020 | 5.663.322 | 925.828 |
| 2021 | 5.747.325 | 949.265 |
| 2022 | 5.782.285 | 942.553 |
| 2023 | 5.803.482 | 937.546 |
| 2024 | 5.864.049 | 947.330 |



Grafik 1: Çankaya İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Çankaya ilçesinin 2024 yılı kadın ve erkek nüfus oranı incelenmiştir. Nüfusun, %48'i erkek nüfusu, %52'sinin ise kadın nüfusu olduğu görülmektedir. İlçenin toplam nüfusu ise 947,330 kişidir.



Grafik 2: Çankaya İlçesi Erkek ve Kadın Nüfusu Dağılımı

İlçenin mahalle nüfusları incelendiğinde; ilçede en çok nüfusa sahip mahallesi sırasıyla Alacaatlı, Üniversiteliler, Birlik Mahalleleri ve ilçedeki en az nüfusa sahip mahallesi ise Namık Kemal Mahallesidir. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Çayyolu Mahallesi ise 6.878 kişi ile nüfus büyüklüğü açısından ilçede 54. sıradadır.

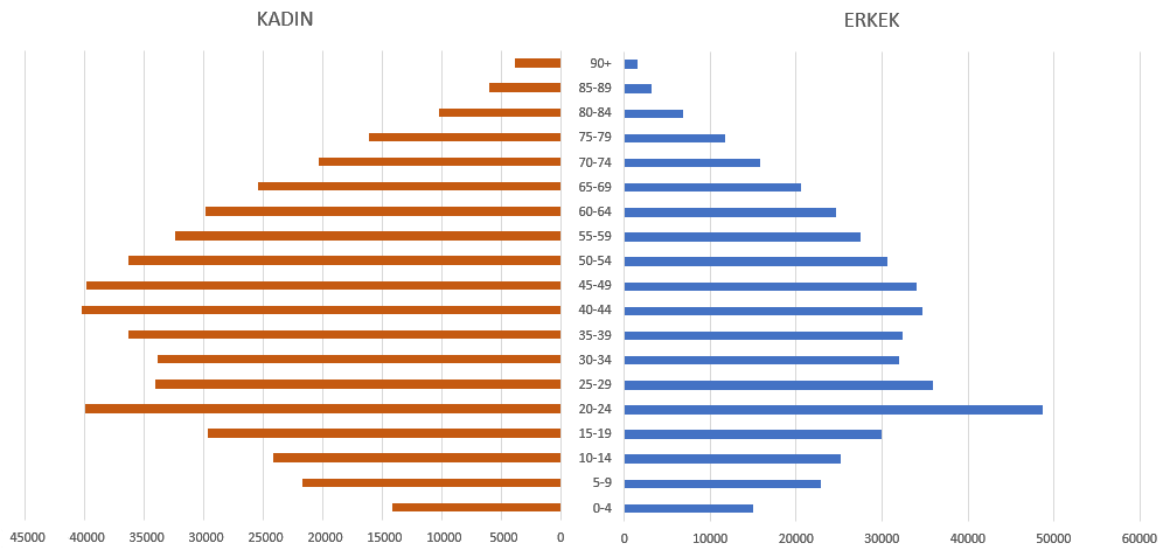
Tablo 2: Çankaya İlçesi 2024 Yılı Mahalle Nüfusları

| Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu |
|---------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|------------------------------------|-------------|
| 100.Yıl Mah. | 5.283 | Çiğdem Mah. | 12.547 | Karahasanlı Mah. | 305 | Oğuzlar Mah. | 7.951 |
| 50.Yıl Mah. | 394 | Çukurambar Mah. | 12.590 | Karapınar Mah. | 9.209 | Ön Cebeci Mah. | 4.179 |
| Ahlathıbel Mah. | 13.041 | Cumhuriyet Mah. | 239 | Karataş Mah. | 686 | Oran Mah. | 11.952 |
| Akarlar Mah. | 99 | Devlet Mah. | 7.144 | Kavaklıdere Mah. | 6.400 | Orta İmrahor Mah. | 266 |
| Akpınar Mah. | 12.534 | Dilekler Mah. | 222 | Kazım Özalp Mah. | 5.130 | Osman Temiz Mah. | 9.219 |
| Alacaatlı Mah. | 45.050 | Dodurga Mah. | 12.734 | Keklik Pınarı Mah. | 14.245 | Öveçler Mah. | 8.661 |
| Anıttepe Mah. | 4.546 | Doğuş Mah. | 2.505 | Kırkkonaklar Mah. | 19.081 | Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. | 18.727 |
| Arka Topraklık Mah. | 2.227 | Dumlupınar Mah. | 10.808 | Kızılçay Mah. | 1.444 | Remzi Oğuz Arık Mah. | 4.753 |
| Aşağı İmrahor Mah. | 144 | Ehlibeyt Mah. | 2.785 | Kızılırmak Mah. | 6.272 | Sağlık Mah. | 571 |
| Aşağı Öveçler Mah. | 8.155 | Emek Mah. | 21.992 | Kocatepe Mah. | 725 | Sancak Mah. | 10.598 |
| Aşıkpınar Mah. | 8.996 | Ertuğrulgazi Mah. | 6.253 | Kömürcü Mah. | 110 | Şehit Cengiz Karaca Mah. | 7.447 |
| Ata Mah. | 11.421 | Erzurum Mah. | 2.837 | Konutkent Mah. | 9.436 | Şehit Cevdet Özdemir Mah. | 8.219 |
| Aydınlar Mah. | 5.637 | Esatoğlu Mah. | 3.220 | Korkutreis Mah. | 1.057 | Seyranbağları Mah. | 6.362 |
| Ayranlı Mah. | 15.863 | Eti Mah. | 2.057 | Koru Mah. | 13.949 | Söğütözü Mah. | 5.627 |
| Aziziye Mah. | 10.633 | Evciler Mah. | 154 | Küçükesat Mah. | 2.497 | Sokullu Mehmet Paşa Mah. | 8.171 |
| Bademlidere Mah. | 2.537 | Fakülteler Mah. | 5.444 | Kültür Mah. | 4.164 | Tınaztepe Mah. | 5.474 |
| Bağcılar Mah. | 3.722 | Fidanlık Mah. | 1.283 | Malazgirt Mah. | 6.228 | Tohumlar Mah. | 325 |
| Bahçelievler Mah. | 10.405 | Gaziosmanpaşa Mah. | 3.589 | Maltepe Mah. | 8.925 | Topraklık Mah. | 1.734 |
| Balgat Mah. | 3.102 | Gökkuşuğu Mah. | 8.484 | Mebusevleri Mah. | 4.098 | Ümit Mah. | 14.031 |

| | | | | | | | |
|------------------|--------|--------------------|--------|----------------------|--------|--------------------------|--------|
| Barbaros Mah. | 5.168 | Göktürk Mah. | 3.654 | Meşrutiyet Mah. | 665 | Umut Mah. | 7.126 |
| Bayraktar Mah. | 4.412 | Güvenevler Mah. | 8.549 | Metin Akkuş Mah. | 2.805 | Üniversiteler Mah. | 34.442 |
| Beytepe Mah. | 19.235 | Güzeltepe Mah. | 5.875 | Metin Oktay Mah. | 5.156 | Yakupabdal Mah. | 3.801 |
| Birlik Mah. | 30.552 | Harbiye Mah. | 18.964 | Mimar Sinan Mah. | 3.344 | Yaşamkent Mah. | 22.562 |
| Boztepe Mah. | 860 | Hilal Mah. | 6.705 | Muhsin Ertuğrul Mah. | 2.891 | Yayla Mah. | 206 |
| Büyükesat Mah. | 8.568 | Huzur Mah. | 17.123 | Murat Mah. | 3.340 | Yeşilkent Mah. | 553 |
| Çamlıtepe Mah. | 6.151 | İleri Mah. | 3.991 | Mürsel Uluç Mah. | 18.028 | Yıldızevler Mah. | 12.478 |
| Çankaya Mah. | 7.560 | İlkadım Mah. | 12.598 | Mustafa Kemal Mah. | 7.547 | Yücestepe Mah. | 4.902 |
| Çavuşlu Mah. | 325 | İlkbahar Mah. | 17.638 | Mutlukent Mah. | 20.318 | Yukarı Bahçelievler Mah. | 15.320 |
| Çayyolu Mah. | 6.878 | İlker Mah. | 2.897 | Naci Çakır Mah. | 8.728 | Yukarı Dikmen Mah. | 9.991 |
| Cebeci Mah. | 4.477 | İncesu Mah. | 2.912 | Namık Kemal Mah. | 16 | Yukarı Öveçler Mah. | 3.887 |
| Cevizlidere Mah. | 12.696 | İşçi Blokları Mah. | 16.715 | Nasuh Akar Mah. | 3.690 | Zafertepe Mah. | 2.127 |

Çankaya ilçesinin nüfus yoğunluğu 2048 kişi/km², hane halkı ortalaması 2,48 kişidir. Çayyolu Mahallesi'nin nüfus yoğunluğu 2707 kişi/km², Çankaya ilçesinin yaş dağılımı incelendiğinde ise en çok nüfusa sahip yaş aralığı 20-24 yaş aralığıdır.

Grafik 3: Çankaya İlçesi Yaş Aralıkları Dağılımı

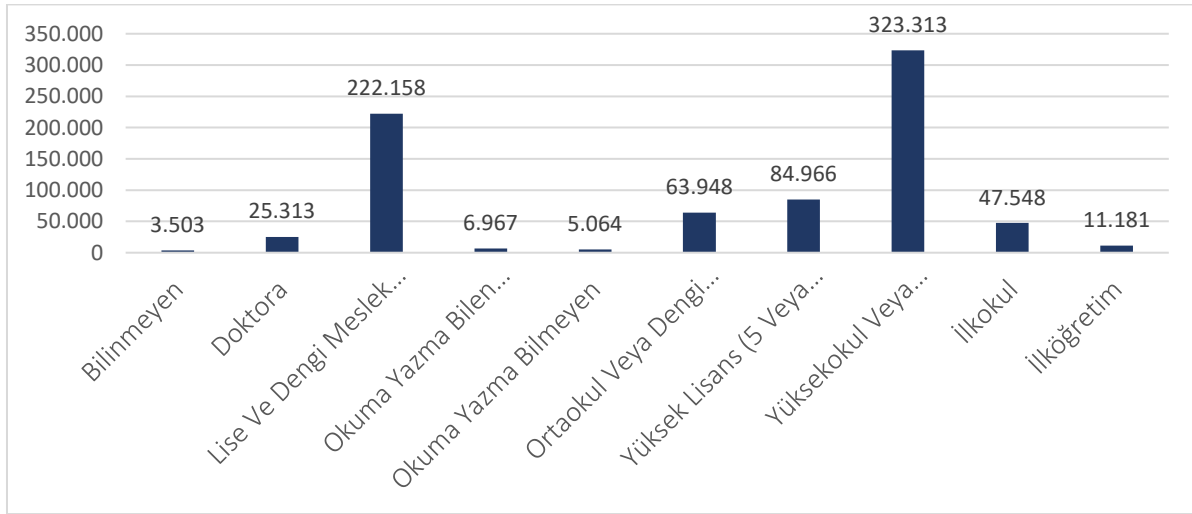


TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

2.3.2 Eğitim

Ülkelerin ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmişlik düzeylerini belirleyen en önemli faktörlerden biri de eğitimidir. Eğitim, bireylere sağladığı özel yararlar yanında, toplumsal açıdan yaratmış olduğu dışsallıklar nedeniyle de ülkelerin ekonomik kalkınmalarında önemli rol oynamaktadır. Bu kapsamda, raporun bu bölümünde Çankaya ilçesinde 2021 yılı eğitim durumu ele alınmıştır. Eğitim istatistikleri, nüfusun eğitim durumu ve okuma yazma bilmeyenler ilçe genelinde incelenmiştir.

Tablo 3:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu

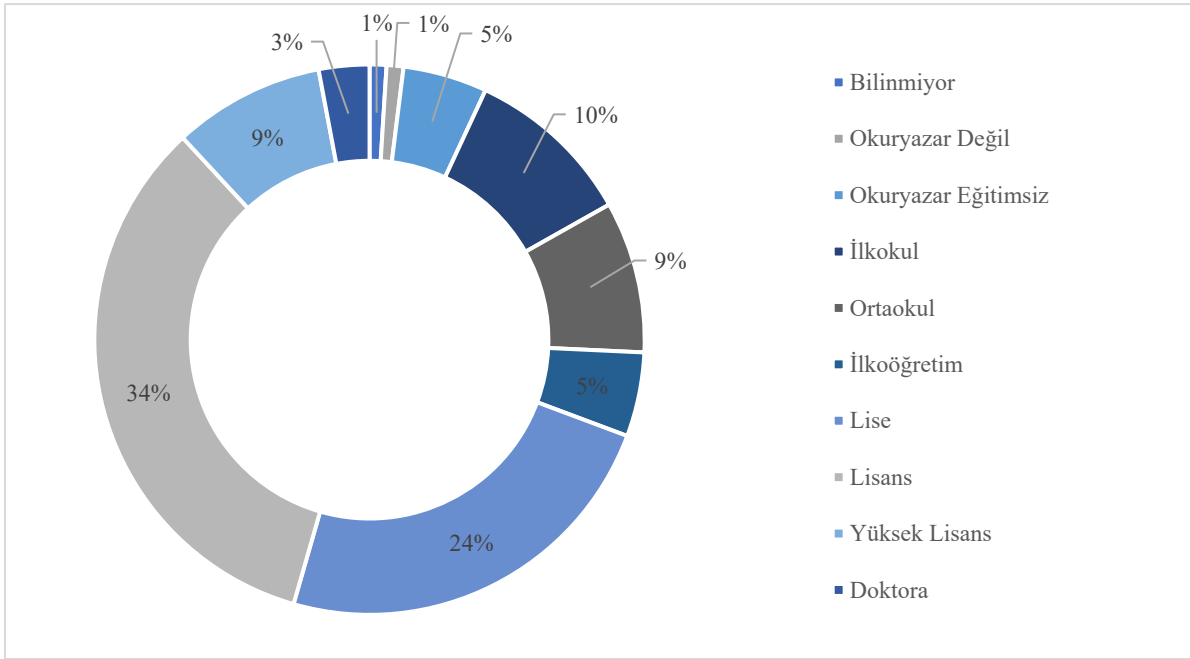


Çankaya ilçesinin eğitim düzeyi incelendiğinde; sırasıyla en çok yüksekokul veya fakülte, lisans, ortaokul mezunu nüfusunun olduğu görülmektedir. Ayrıca ilçedeki okuryazarlık oranı %98'in üzerindedir.

Çankaya ilçesinin eğitim durumunu incelediğimizde ilçe nüfusunun %1'inin okuryazar olmadığı, %5'inin okuryazar ama eğitimsiz olduğu, %10'unun ilkokul mezunu olduğu, %9'unun ortaokul mezunu olduğu, %5'inin ilköğretim mezunu olduğu, %24'ünün lise mezunu olduğu, %34'ünün lisans mezunu olduğu, %9'unun yüksek lisans eğitimine sahip olduğu ve %3'ünün Doktora eğitimine sahip olduğu görülmektedir. Çankaya İlçesi nüfusunda

eğitim d¼zeyi oranları incelendiğinde; lisans eğitimine sahip kişi sayısının en y¼ksek oranda olduğu g¼r¼lmektedir. Eğitim d¼zeyi grafiğinde 0-14 yaş grubu diğer kategorisinde değerlendirilmiştir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer ¼nemli kriter n¼fus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Bu kapsamda ankaya İlęesi incelendiğinde, n¼fusun yalnızca %1'inin okuma yazma bilmediği g¼r¼lmektedir.

Grafik 4:ankaya İlęesi 2021 yılı Eğitim Durumu



2.4 EKONOMİK YAPI

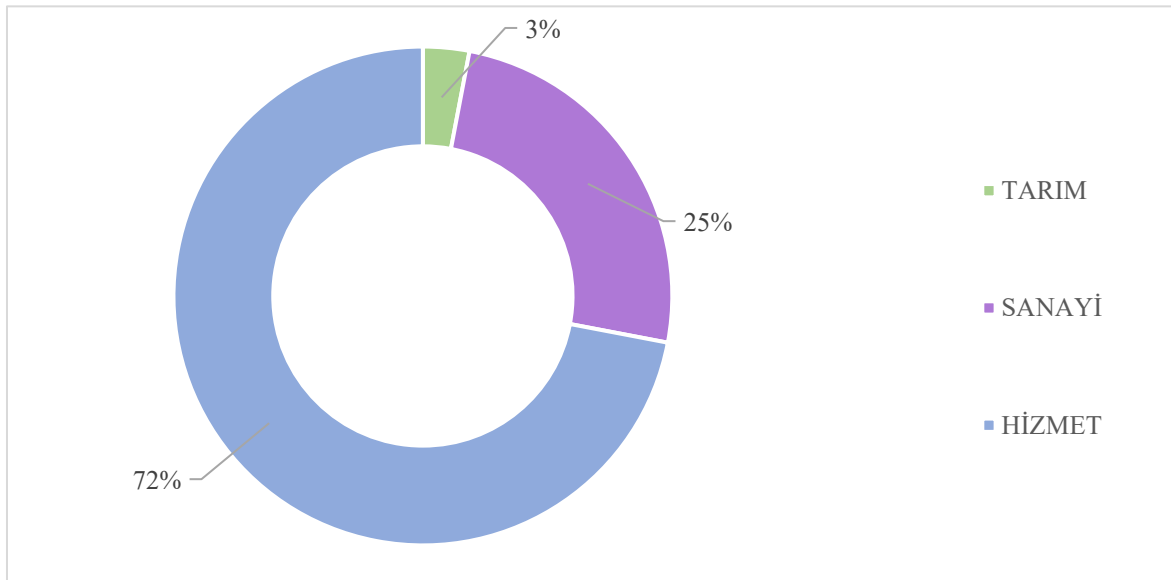
Ekonomik yapının incelenmesi şehrin, b¼lgenin ya da ¼lkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Ankara ilini incelediğimizde mevcut ekonomik yapısını tespit edebilmek amacıyla bir takım temel ekonomik g¼stergeler ¼zerinden araştırmalar yapılmıştır. İlin ekonomik yapısı hizmet, sanayi ve tarım ana sekt¼rleri bazında incelenmiştir.

Ankara ekonomisinin temelini oluşturan 3 ana sekt¼r bulunmaktadır. Bunlar %72 oranında ve en b¼y¼k paya sahip olan hizmet sekt¼r¼, %25 oranında sanayi sekt¼r¼ ve %3 oranında tarım sekt¼r¼d¼r. Hizmet, Ankara genelinde %72'lik orana sahip sekt¼r d¼r. Bu sekt¼r Ankara'nın gayrisafı hasılatında b¼y¼k paya sahiptir. Hizmet sekt¼r¼n¼n il ekonomisi içinde bu kadar ağırlıklı olmasında Ankara'nın başkent olması, neredeyse b¼t¼n kamu kurum ve kuruluşlarının bu ilde bulunması ve il sınırları dışından s¼rekli g¼ alıyor olmasında

kaynaklanmaktadır. Ankara genelinde olduğu gibi Çankaya İlçesinde de en önemli faaliyet gösteren sektör hizmet sektörüdür. Ankara ekonomisinin bir diğer önemli parçası sanayi sektörüdür. Sanayi sektörü Ankara ekonomisinin %25'lik kısmını oluşturmaktadır. Çankaya İlçesi'nin de içinde bulunduğu Ankara Merkez Bölgesi sanayi faaliyetlerinin gerçekleştirildiği önemli bir bölgedir. Merkez Bölge'de faal olarak çalışan 5 adet teknoloji geliştirme bölgesi, 7 adet aktif Organize Sanayi Bölgesi ve bunların dışında sanayi bölgeleri bulunmaktadır (Ankara Bölge Planı, 2014-2023). Türk ekonomisinde sanayi üretiminin %60'ı kamu sektörünündedir. Kamu kuruluşlarının da büyük çoğunluğunun genel merkezi Çankaya İlçesindedir.

Ankara ilinde bir diğer önemli sektör tarım sektörüdür. Tarım sektörü Ankara ekonomisinin %3'lük kısmını oluşturmaktadır. Toplam tarım alanı 1.233.043 hektardır. En önemli tarım ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır (Ankara İli Tarımsal Yatırım Rehberi, 2015). Genel olarak bakıldığında Sanayi tesisleri, Hizmet Sektörü ve Tarım Sektörü Ankara 'da ekonomik yaşamın temelini oluşturmaktadır.

Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı



3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi'nde yer almakta olup alanın büyüklüğü yaklaşık 5,7 hektardır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı görülmektedir. Planlama alanında kadastral parcel büyüklüğü 42.266,41 m² olup alanın %74,1'ini oluşturmakta, 14.775,30 m²'si kadastral boşluktan oluşmakta olup alanın %25,9'unu oluşturmaktadır.

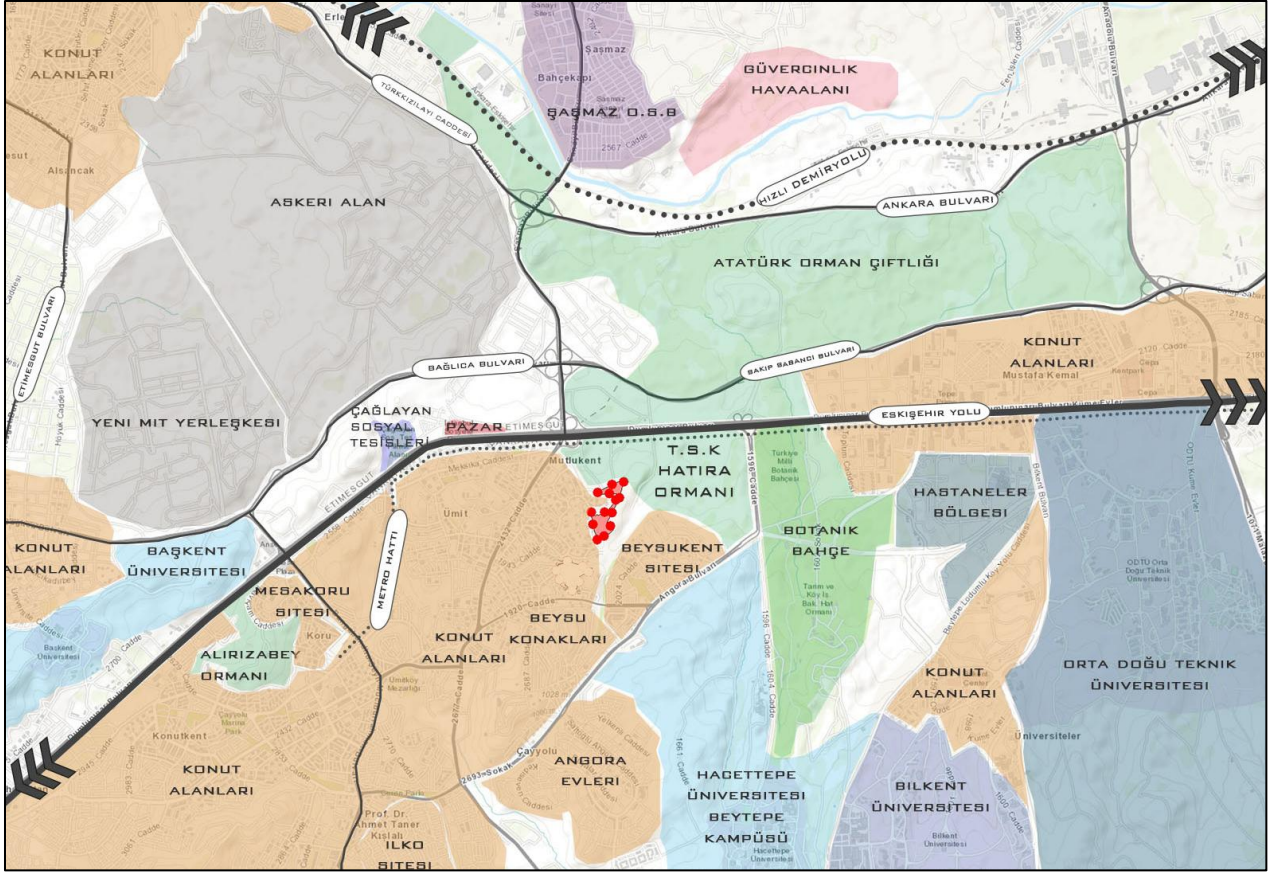
Harita 5:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



3.2 ARAZİ KULLANIMI VE YAPISAL ANALİZLER

Planlama alanı Çankaya ilçesinin Çayyolu Mahallesi 80269 ada 1 parsel, 80270 ada 1,2,3 parseller, 80137 ada 5, 6, 7 parseller ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Alan büyüklüğü 5,7 hektardır. Alanın çevresindeki çevresinde arazi kullanımı incelendiğinde; alan çevresinde konut alanları yoğunluktadır. Ayrıca alanın doğusunda üniversite alanlarının bulunduğu görülmektedir.

Harita 6: Planlama Alanı Uydur Görüntüsü



Planlama alan içerisinde ve çevresindeki mevcut yapılar değerlendirildiğinde; alan sınırı içerisinde yapılaşma bulunmadığı fakat alanın yakın çevresinde konut fonksiyonuna sahip yapıların yoğunlukta olduğu görülmektedir. Alanın yakın çevresindeki yapıların genellikle 2-3 katlı yapılar olduğu, güneye doğru gidildikçe 16 katlı ve üzeri yüksek katlı yapıların bulunduğu görülmektedir.

Harita 7: Alan ve Çevresindeki Yapılar



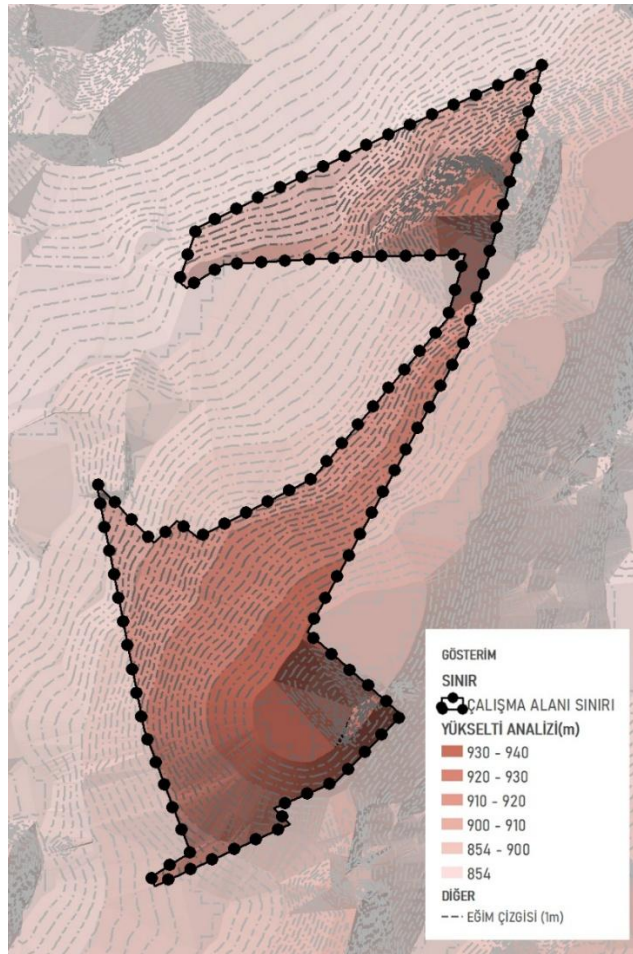
3.3 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Topoğrafik yapı analizleri kapsamında; bölgenin morfolojik yapısını tanımlamak amacıyla topoğrafik durum, sorun yaratacak alanların belirlenmesi için eğim, yapıların yönelişlerinin belirlenmesi için bakı (yöneliş) yapısı incelenmiş ve incelenen bu veriler doğrultusunda analizler oluşturulmuş ve konuyla ilgili başlıklar altında değerlendirilmiştir.

3.3.1 Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı içerisinde topografyanın yükselti durumuna bakıldığında; alanda 854 metre en düşük yükseklik sınırı olup, en yüksek topografya ise 940 metredir. Yükseklik değer aralıkları 854-900 m, 900-910 m, 910-920 m, 920-930 m ve 930-940 m, olarak 5 sınıfta incelenerek harita üzerinde gösterilmiştir. Yükselti, alanın kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe artmakta ve güney sınırında 930-940 metre aralığına ulaşmaktadır.

Harita 8:Planlama Alanı Yükselti Analizi

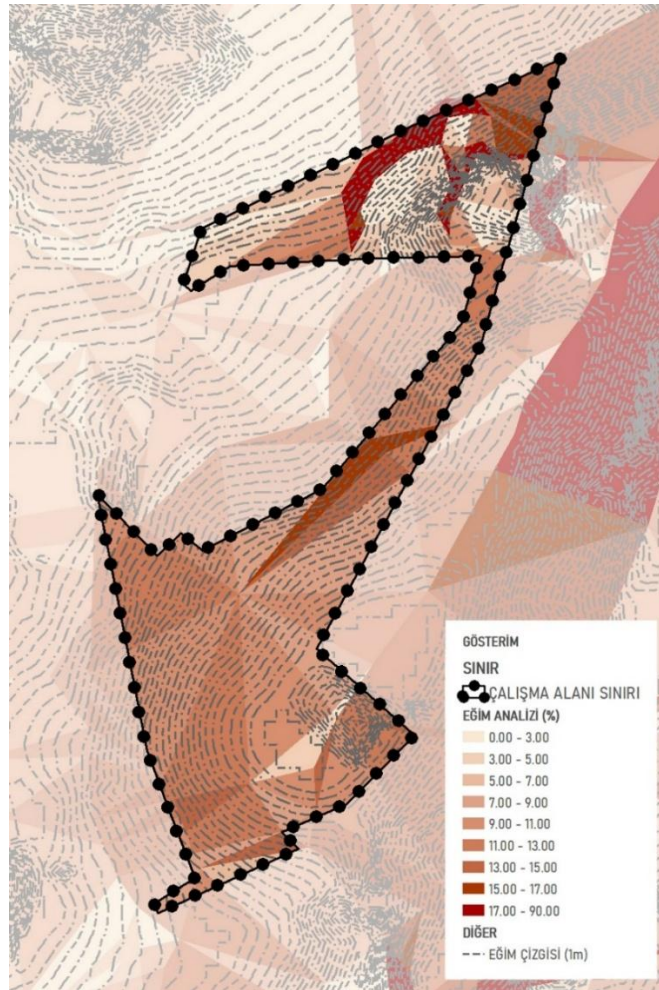


Yükselti analizinin alan dağılımı incelendiğinde alan batıdan doğuya ve kuzeyden güneye doğru yükselmektedir. Alanın büyük bir çoğunluğu 900 m-930 m yükseklik aralığında yer almaktadır.

3.3.2 Eğim Analizi

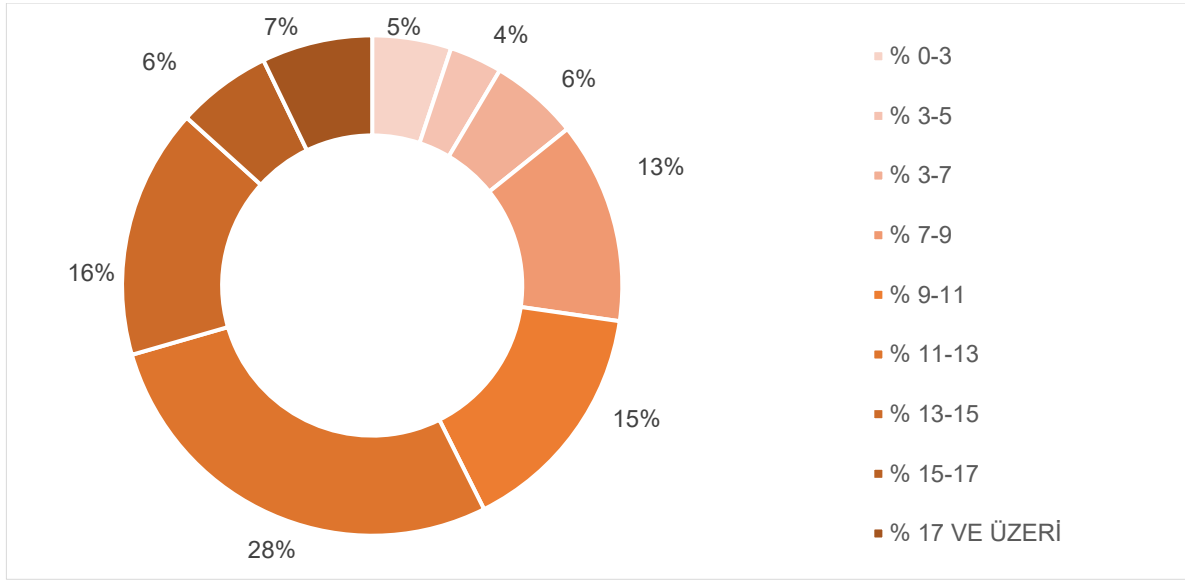
Planlama alanının eğim durumuna bakıldığında; eğimin en az %0 en fazla %90 oranında olduğu tespit edilmiş ve %0-3, %3-5, %5-7, %7-9, %9-11, %11-13, %13-15, %15-17 ve %17-90 olarak dokuz gruba ayrılarak harita üzerinde gösterilmiştir. Eğimin %17'yi geçtiği bölgeler yapılaşma ve erişilebilirlik açısından sorun oluşturabilmektedir. Alan genelinin eğimi %9-13 eğim aralığında bulunmakta olup, eğim açısından yerleşime uygundur.

Harita 9: Planlama Alanı Eğim Analizi



Alanın %5'si %0-3 eğim aralığında, %4'ü %3-5 eğim aralığında, %6'sı %3-7 eğim aralığında, %13'ü %7-9 aralığında, %15'i %9-11 eğim aralığında, %28'i %11-13 eğim aralığında, %16'sı %13-15 eğim aralığında, %6'sı %15-17 eğim aralığında ve %7'si %17 ve üzeri eğim aralığına sahiptir. Alanın %28'si %15 ve eğim aralığına sahiptir.

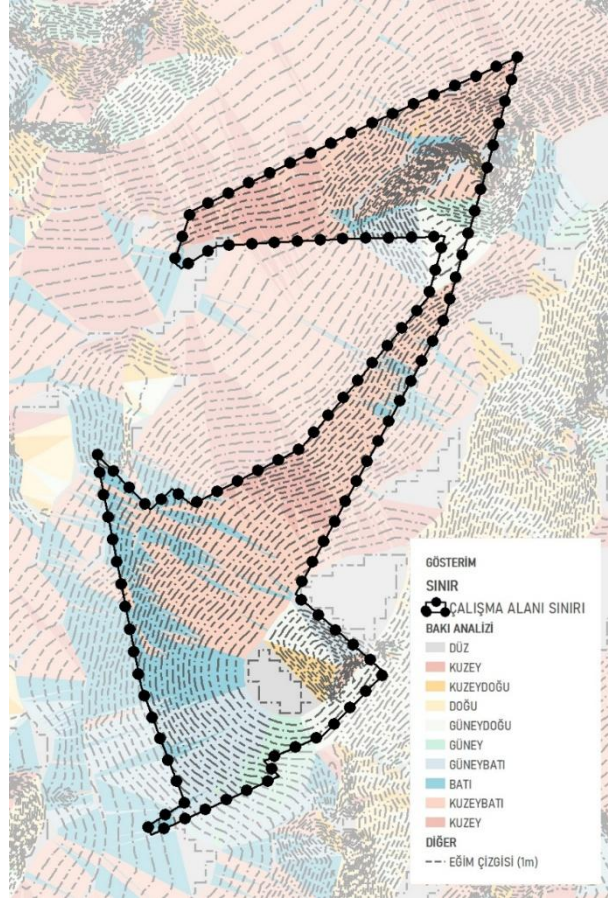
Grafik 6: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı



3.3.3 Bakı Analizi

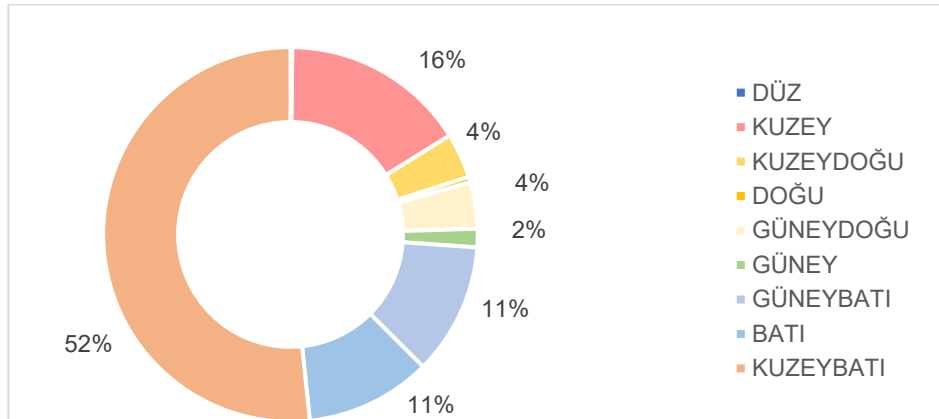
Planlama sınırları içerisinde kalan bakı durumu incelendiğinde, alanın genelinde yönelişin kuzey olduğu görülmektedir. Alanın batı kısmı genel olarak kuzey ve batı yönelişi; kuzey kısmında ise kuzeybatı ve kuzey yönelişi; güney kesimlerinde güneybatı ve güney yönelişleri görülmektedir.

Harita 10: Planlama Alanı Bakı Analizi



Alanın %16'sı Kuzeybatı, %4'ü kuzeydoğuş, %4'ü güneydoğuş, %2'si güney, %11'i güneybatı ve %11'i batı yönelişine sahiptir. Alanın %13'ünün ise güney yönelişlerine sahip olduğş görölmektedir.

Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı

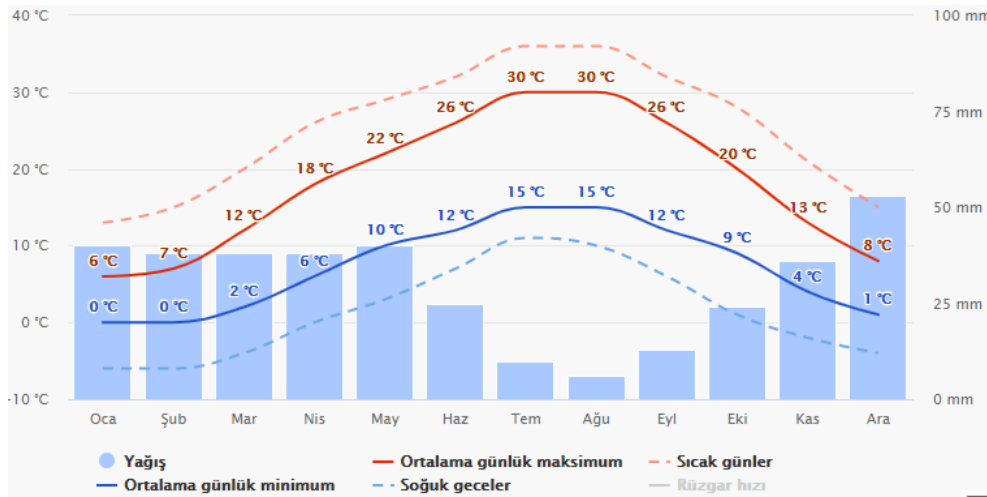


3.3.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Ilıman ve sıcak iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye’de soğuk iklim türleri görülmemektedir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır. Genellikle kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara’da farklı iklimler vardır. Güneyde İç Anadolu’nun hususiyeti olan step-bozkır iklimi, kuzeyde ise Karadeniz bölgesinin yumuşak ve yağışlı özelliği görülür.

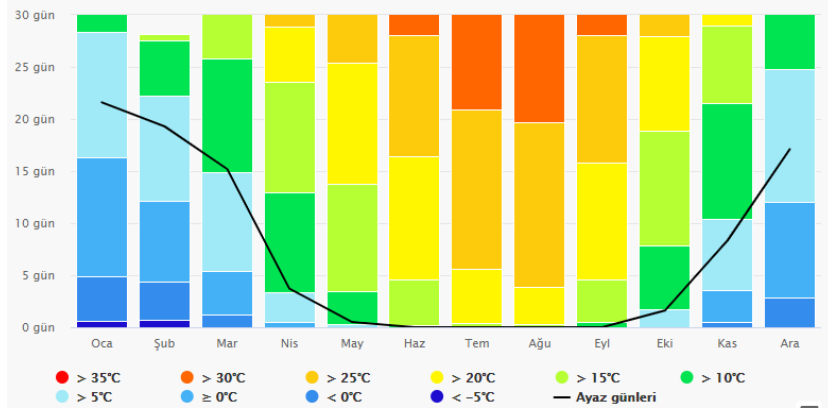
Ankara ilinde Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6°C iken, Temmuz ayı ortalama sıcaklığı ise 30°C civarındadır. Çankaya İlçesi ortalama yağış ve sıcaklık verilerine bakıldığında; yaz aylarının az yağışlı ve yüksek sıcaklıkta, sonbahar aylarının çok yağışlı ve kış aylarının ise düşük sıcaklıkta olduğu görülmektedir. Yıl içindeki maksimum sıcaklığa bakıldığında Temmuz ve Ağustos aylarında 30°C, yıl içindeki en düşük sıcaklık ise Ocak ve Şubat aylarında 0°C olduğu görülmektedir.

Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık



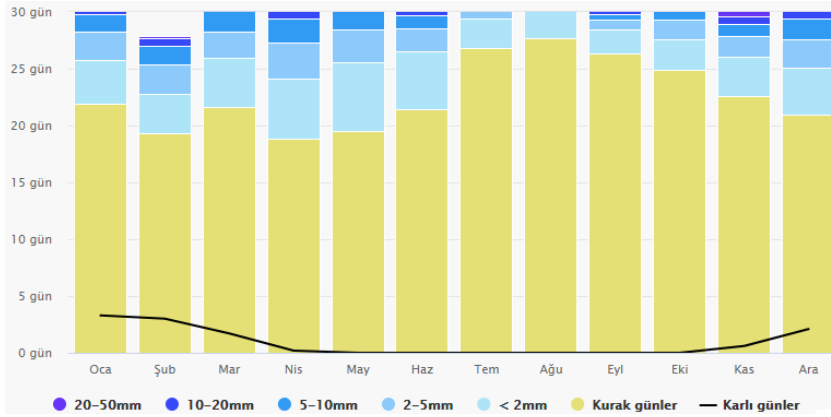
Çankaya İlçesi aylık sıcaklık verilerine bakıldığında, sıcaklığın en yüksek olduğu Temmuz, Ağustos aylarında sıcaklığın 20°C'nin altına düşmediği, sıcaklığın en düşük olduğu Ocak, Aralık aylarında ise; 15°C'nin üstüne çıkmadığı görülmektedir.

Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri



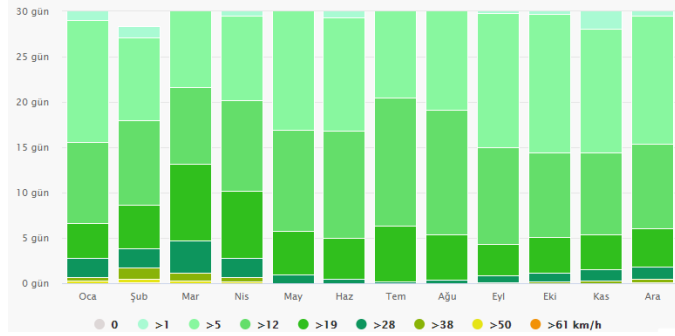
Çankaya İlçesi ortalama yağış miktarlarına bakıldığında; en yağışlı ayların Nisan, Şubat, Kasım ve Aralık olduğu, en kurak geçen ayların ise Temmuz ve Ağustos olduğu görülmektedir. Karlı günler ise Ocak, Şubat, Mart, Kasım ve Aralık aylarında görülmekte olup, geri kalan aylarda karlı günlere rastlanılmamaktadır.

Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı



Çankaya İlçesi rüzgar hızı ortalama 19 km/sa olup Ocak, Şubat ve Mart ayları rüzgar hızının en yüksek olduğu aylar iken; Temmuz, Ağustos ayları rüzgar hızının en düşük olduğu aylardır.

Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı



İlin büyük kısmında bozkır (step) bitkileri görülür. İlkbaharda yeşil olan arazi yazın sararmış ve kurumuş otlarla kaplıdır. İlin kuzey ve kuzeybatısında deniz ikliminin tesiri görülür ve bu bölge geniş ormanlarla kaplıdır. Yağmur bulutlarını ormanlar ve kuzeydeki dağlar çekerek güneye inmesini önler. Ormanların çoğu korular ve baltalık orman halindedir. Yüzölçümünün %10'u ormanlıktır. Arazinin yüzde 15'i çayır ve meradır. Tahıl ise en geniş araziye kaplayan bir bitki örtüsüdür.

3.3.5 Depremsellik

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritası güncellenerek 2018 yılında hazırlanmıştır. Buna göre Ankara ili genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almaktadır. Planlama alanı Türkiye Deprem Haritasına göre PGA 475 sınıfında 0.143 g katsayısında yer almaktadır.

Harita 11: Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Ankara İlının Konumu



Harita 12: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu



3.3.6 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Çalışma alanına ilişkin Ocak 2019 tarihli “Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 Nolu Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu”na göre çalışma alanının Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarda (Ö.A.2.1) kaldığı görülmektedir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondajlar, jeofizik, laboratuvar vb yer bilimsel çalışmalar sonucunda inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlikeler ve riskler irdelenmiştir. İnceleme alanının jeolojisini Orta-Üst Jura yaşlı Akbayır Formasyon ve Akbayır Formasyonu Rezidüeline ait kaya birimi ve çakıllı kil biriminden oluşturmaktadır, inceleme alanının topografik eğimi aralığı %0-10, % 10-20, %20-40 olarak belirlenmiştir. Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Akbayır Formasyonu; Tek eksenli basınç deneyine göre "çok düşük" ve "düşük" dayanımlı, RQD sınıflamasına göre "çok zayıf-zayıf-orta kaya" kalitesinde ve ayrışma derecesi ise "W5, W4, W3, W2 ve W1" ayrışma derecesine sahiptir. Akbayır Formasyon Rezidüeli birimleri; plastisite indisine göre “düşük”, likit limit değerine göre ise "yüksek ve orta" şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde kaya düşmesi, heyelan, akma kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında Akbayır Formasyonu ve rezidüeli birimlerinin eğimli kesimlerinde ve kayaların çok kırıklı çatlaklı olması nedeniyle eğimin %

10 dan fazla olduğu alanlarda kazı yapılması durumunda stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir.

Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A.2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak temel ve zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, otur taşıma gücü vb) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Kireçtaşı biriminde yapılan sondajlarda ve arazi gözlemlerinde karstik boşluklar gözlenmemiştir. Ancak Kireçtaşı birimi karstik oluşumuna yatkın olduğundan zemin etütlerinde karstik boşluklara yönelik detaylı araştırmaların yapılması ve gerek görülmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Harita 13: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



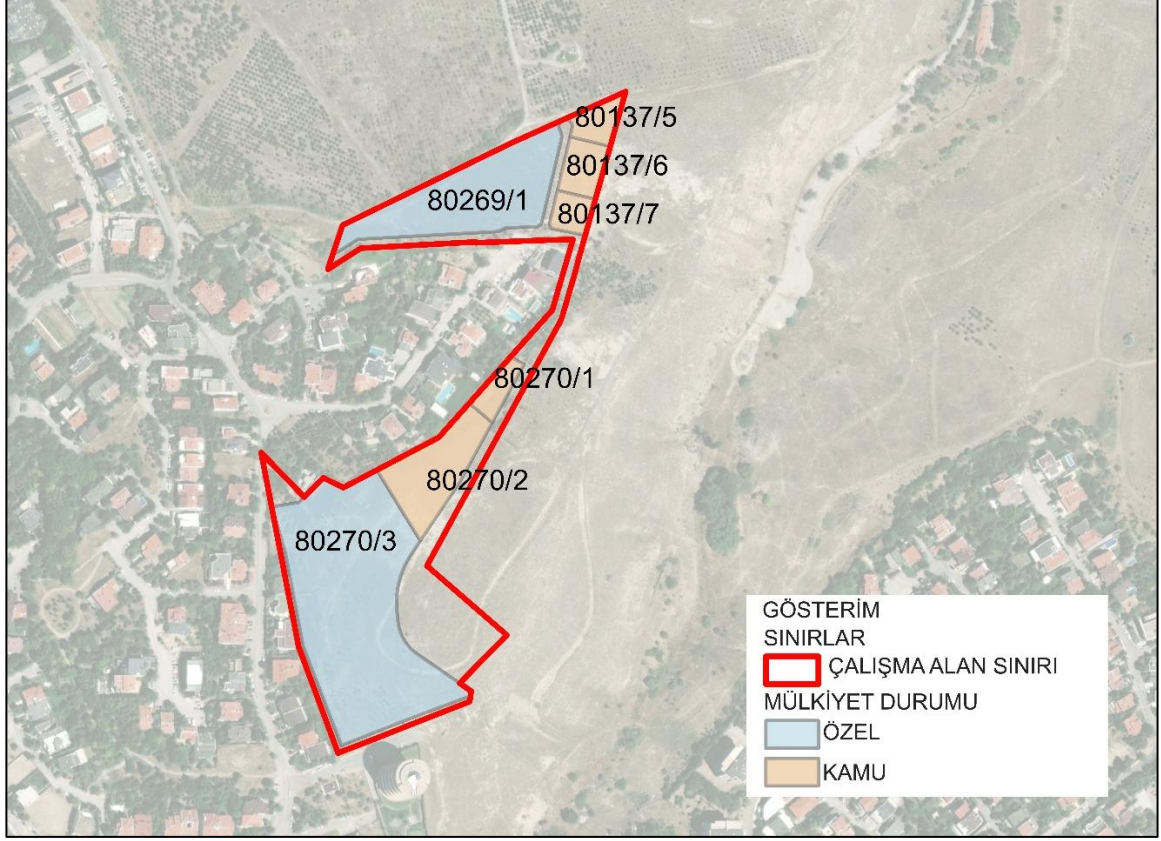
3.4 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanında bulunan parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde alanda Özel ve Kamu Mülkiyetinde bulunmaktadır. Alanın %56,1'ini oluşturan 31.956,01 m²'lik alana sahip 2 adet parcel Özel Mülkiyette ve alanın %18,1'ini oluşturan 10.310,40 m² alana sahip 5 adet parcel Kamu mülkiyetindedir.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

| ADA | PARSEL | PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | YÜZDE (%) | MÜLKİYET |
|--------------|--------|------------------------------------|-----------|---------------|
| 80137 | 5 | 1.340,41 | 2,3% | KAMU |
| | 6 | 1.723,56 | 3,0% | KAMU |
| | 7 | 1.118,76 | 2,0% | KAMU |
| 80269 | 1 | 9.846,97 | 17,3% | ÖZEL MÜLKİYET |
| 80270 | 1 | 1.119,34 | 2,0% | KAMU |
| | 2 | 5.008,33 | 8,8% | KAMU |
| | 3 | 22.109,04 | 38,8% | ÖZEL MÜLKİYET |
| PARSEL ALANI | | 42.266,41 | 74,2% | - |
| TOPLAM ALAN | | 57.041,71 | 100,0% | - |

Harita 14:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



3.5 KENTSEL PLANLAMA DURUMU

3.5.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Raporun bu bölümünde Çankaya İlçesinin planlama durumları üst ölçekten alt ölçeklere doğru incelenmiştir. Bu kapsamda planlar; 1/25.000 Meri Nazım İmar Planı, 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı, 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı başlıkları altında değerlendirilmiştir.

3.5.1.1 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan ve 16.02.2007 tasdik tarihli 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında alan, Gelişme Konut Alanı fonksiyonunda kalmakta olup Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu karar ile planın iptaline karar verilmiş ve alanın plansız kaldığı görülmektedir.

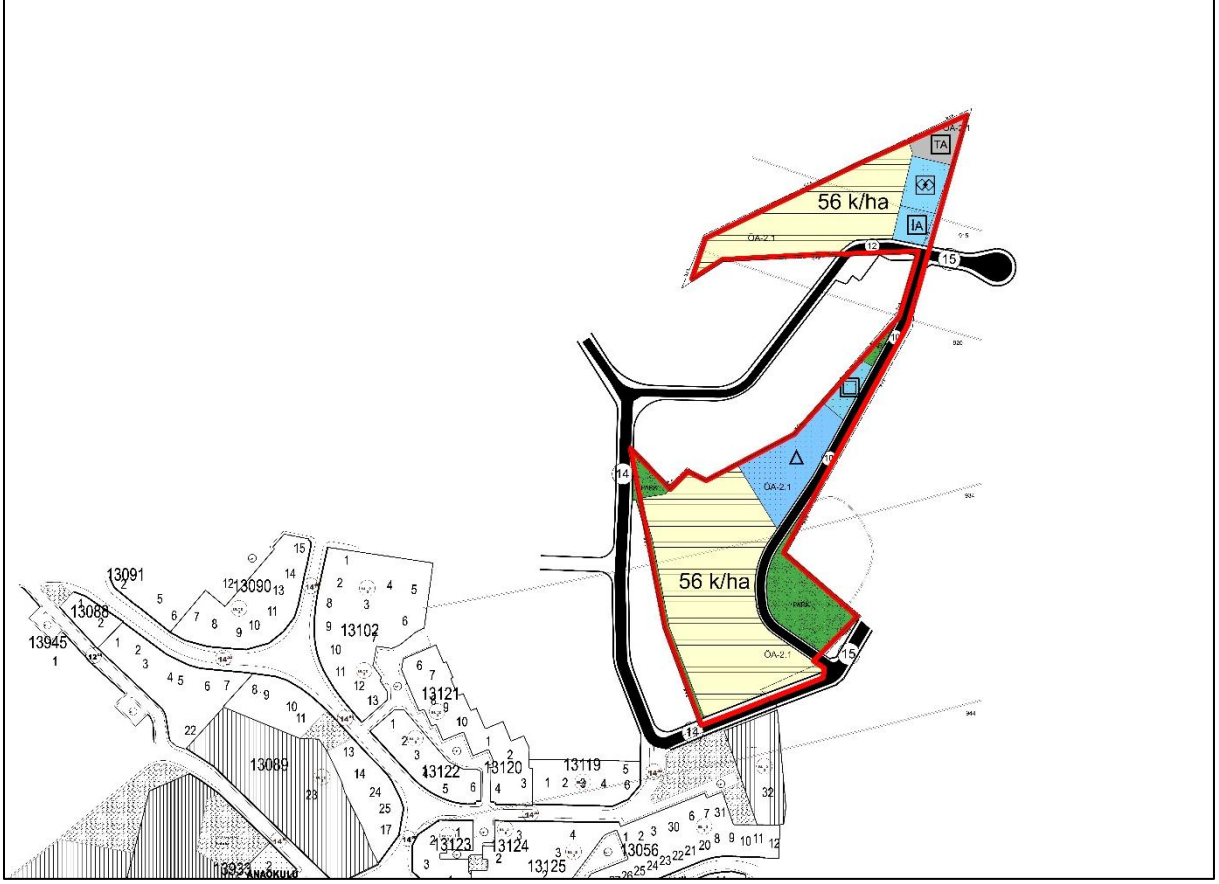
Harita 15: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



3.5.1.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu), Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı ve Teknik Altyapı Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. İlgili Nazım İmar Planının kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı değerlendirilerek Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş olup alanın plansız kaldığı görülmektedir.

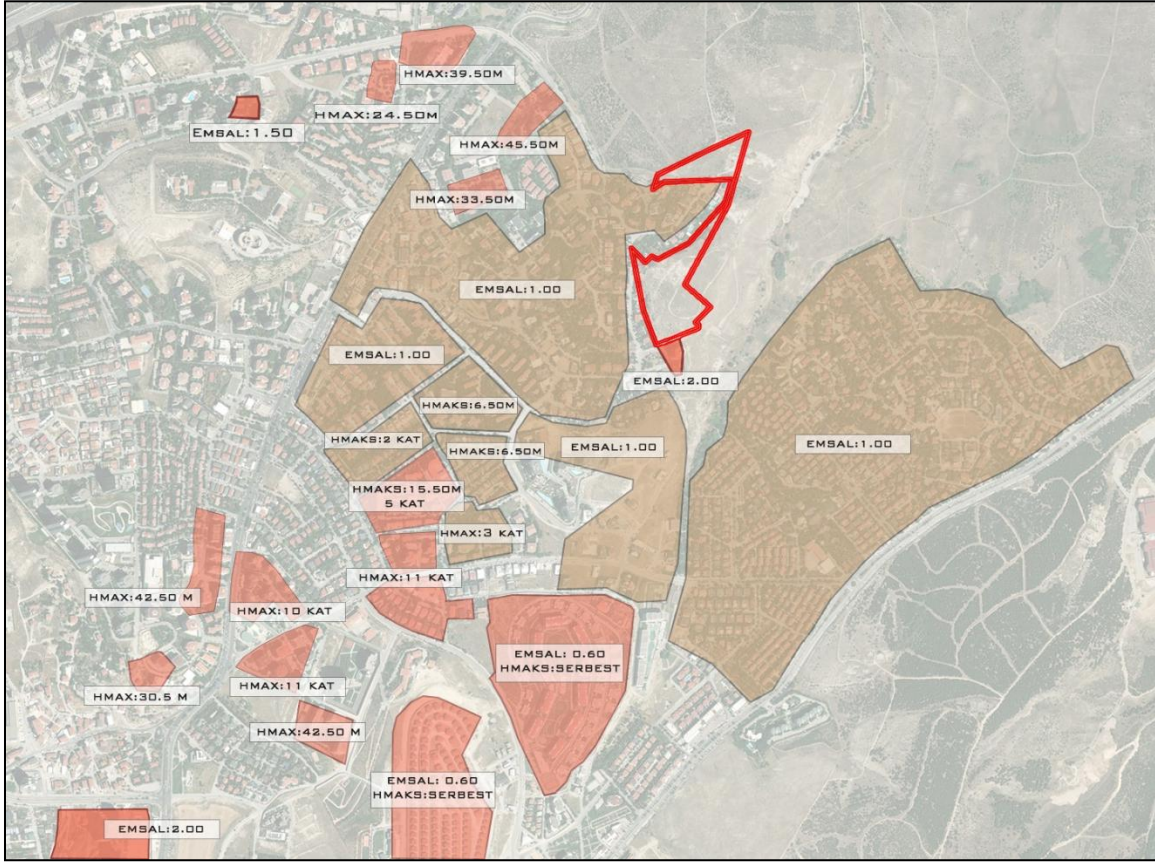
Harita 16:Planlama Alanı İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları



3.5.1.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanı 15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı (E:0.35), İlkokul Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami ve Teknik Altyapı Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. İlgili Uygulama İmar Planının kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı değerlendirilerek Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş olup alanın plansız kaldığı görülmektedir.

Harita 18:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri



3.5.1.4 Hava Mania Planı

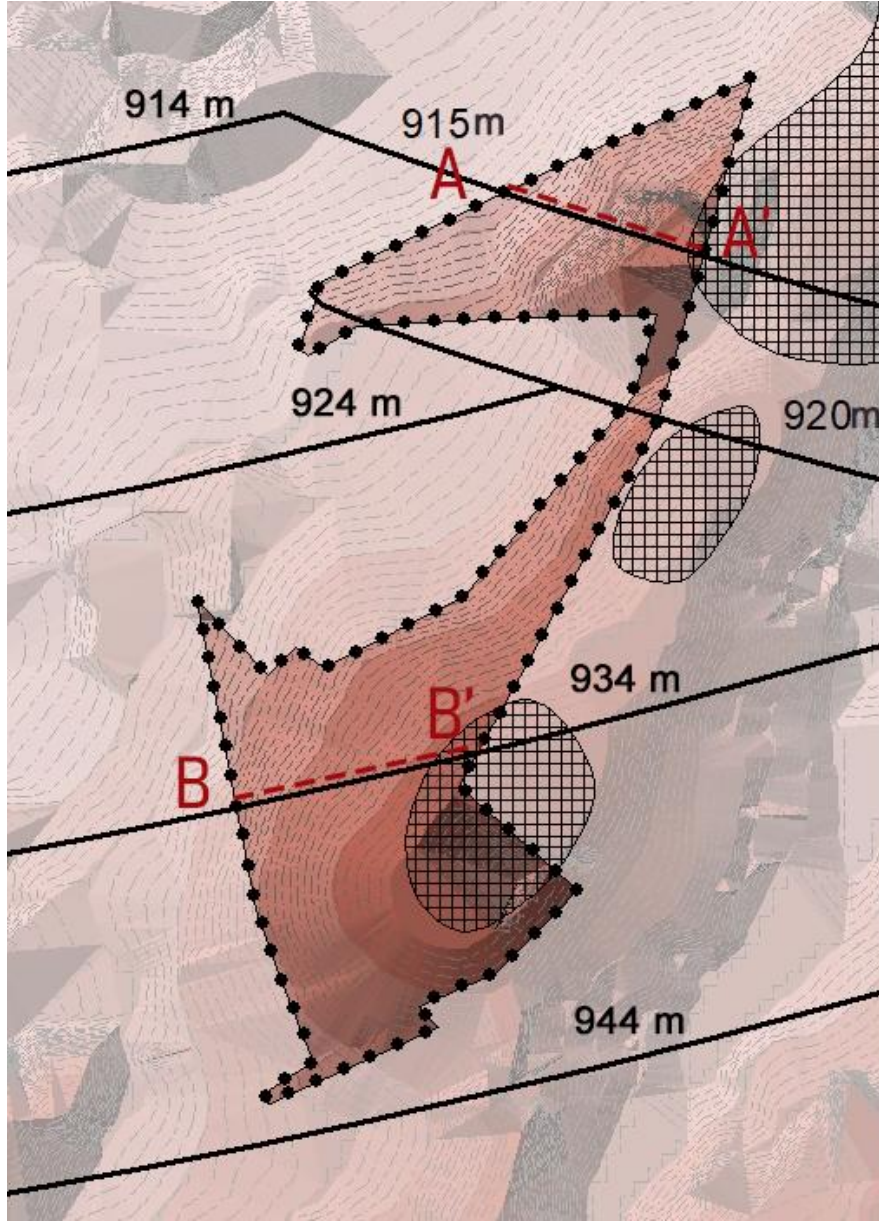
Planlama alanı Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planında kalmaktadır. Bu başlık altında Mania kavramı tanımlanmış, Hava Mania Planı'nın planlama alanı üzerindeki yükseklik kısıtlamaları incelenmiştir.

Mânia, "hava araçlarının yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya seyir halindeki hava aracının korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan ya da bu yüzeylerin dışında bulunan ancak hava seyrüseferine bir tehlike oluşturduğu değerlendirilen bütün geçici, sabit ya da hareketli cisimleri veya bunların bir kısmı" olarak tanımlanmaktadır.

Havaalanlarına emniyetli hava aracı operasyonları düzenlenebilmesi için havaalanları çevresinde belirlenmiş bazı bölgelerde belirli yüksekliklerin aşılmaması, yani mânialara izin verilmemesi gerekmektedir. Bu kapsamda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğümü tarafından havaalanı mânia planları hazırlanmakta ve uygulanmak üzere başta ilgili belediyeler ve

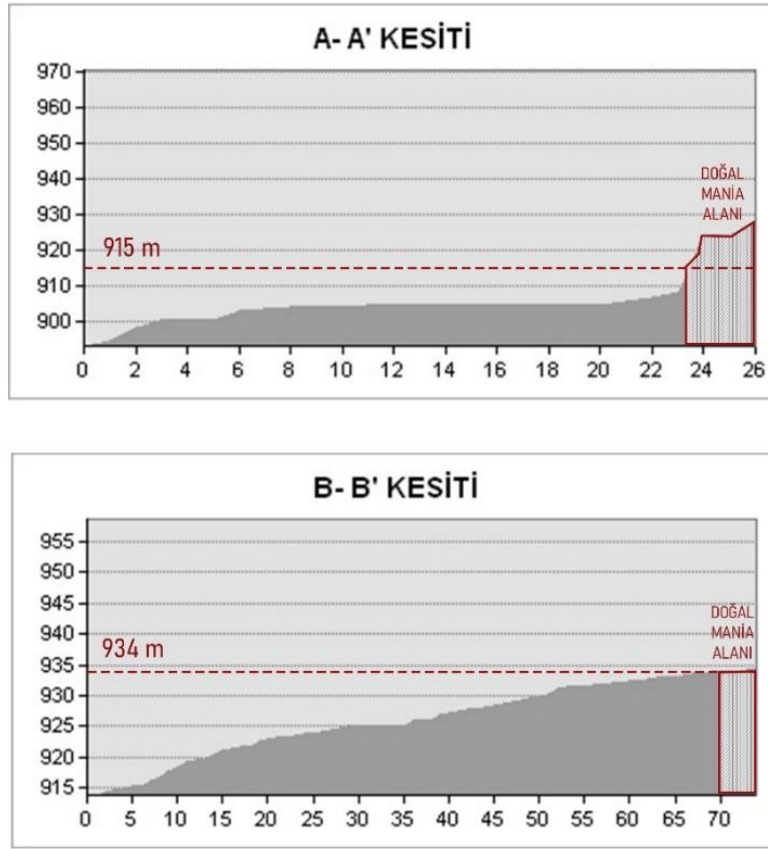
Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planı incelendiğinde; alanın kuzeydoğusunu Güvercinlik Havaalanı Mania Planı, diğer kısımları ise Etimesgut Havaalanı etkilemektedir. Kuzeydoğuda ve doğuda doğal mania alanları bulunmaktadır. Hava Mania Planlarına göre kuzeyden güneye doğru gidildikçe maksimum yapılaşabilecek yükseklik %5 oranında artmaktadır. Planlama alanı içerisinde Maksimum yükseklik sınırları 910 metre ile 944 metre arasında değişmektedir.

Harita 20: Planlama Alanı Hava Mania Planı



Alan üzerinde alınan kesitler Hava Mania Plan sınırı üzerinde kalmaktadır. A-A' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 915 metredir. Alınan kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmakta olup, doğal mania alanı dışında planlanan yapı yüksekliğine eşik oluşturacak alan bulunmamaktadır. B-B' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 934 metre olup kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmaktadır.

Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları



3.5.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

Ankara Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., BE-OUT-423-2018-32673 sayılı 29.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“...İlgi yazınıza istinaden bahse konu ada/parseller içerisinde herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır. İmar uygulamaları akabinde bölgedeki yapılaşmaya enerji ihtiyacı için elektrik piyasası bağlantı ve sistem kullanım yönetmeliği Madde-10’da belirtilen evraklar ile

başvurulması halinde bölgedeki dağıtım tesis ihtiyaçları tekrar değerlendirilecektir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Çankaya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, E-49648 sayılı 20.09.2018 tarihli kurum görüşünde;

“...Arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Çayyolu 954-955 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunmadığı, 1/25000 ve 1/50000 ölçekli nazım imar planları hakkındaki bilgilerin ise Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’ndan alınabileceği tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Harita Şube Müdürlüğü, 16457090-754[954-955 Pars. Çayyolu]-E-92913 sayılı 28.09.2018 tarihli kurum görüşünde;

“... Çayyolu Tp. 955 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, Çayyolu Tp. 954 parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır örneklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2018 tarih ve 263 sayılı kararı ile onaylanan 2018 yılı ücret tarifesinde belirlenen ücretin ödemesi halinde verileceği, hususları tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, 26106802-405.02.99-E.1971967 sayılı kurum görüşünde;

“Ekte gönderilen çalışma alanını gösterir harita ve koordinatlar incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı 1845-40123 sayılı 20.06.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Haritanın tarafımızca incelenmesiyle söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmadığı bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 68770991-045.99-E.56252 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu talebe ilişkin olarak arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; İlimizin Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 sayılı parsellerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na göre korunması gerekli tabiat varlığı bulunmadığı ve doğal sit alanında kalmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması halinde Valiliğimize bilgi verilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra ilgede kayıtlı yazıda 954 ve 955 sayılı parseller ve yakın çevresine ilişkin imar planı hazırlanacağı ifade edilmiş olup, yazı ekinde onama sınırı yer almamaktadır. Söz konusu parsellerin yakın çevresinde Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.05.1998 gün ve 5742 sayılı kararı ile tescil edilen Tarihi ve I. Derece Doğal Sit alanı yer almakta olup, söz konusu doğal sit alanını içermesi halinde Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelgesi kapsamında hazırlanacak koruma amaçlı imar planı teklifinin tarafımıza iletilmesi gerekmektedir. Anıt Emlak Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısı ile imar plan çalışmalarına esas öneri imar plan örneği yazınız ekinde gönderilmediğinden çevresinde bulunan Hazine parselleri hakkında görüş bildirilmemekle birlikte, 954 ve 955 parsel sayılı taşınmazların 1164 sayılı kanunun Ek-4’üncü maddesine göre TOKİ’ye bedelsiz devredildiği dikkate alınarak devir amacına uygun olarak planlama yapılmasına sakınca bulunmadığının değerlendirildiği ifade edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

T.C. Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 73209981/31773-1126-561 sayılı 08.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alanda, tabiat varlığı ve doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak, çalışmalara sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda, bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 22802673-754-E.3457733 sayılı, 23.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı, 32747660-120-856204 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Konu Genel Müdürlüğümüz görev alanına giren konular yönüyle incelenmiş olup, söz konusu alanın DSİ Projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı, nehir veya dereler ile ilişkisi olmadığı tespit edilmiştir. Alanda oluşabilecek yüzeysel akırlara karşı gerekli tedbirler yağmursuyu şebeke sistemi içerisinde ele alınmalıdır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırım İşleri Şube Müdürlüğü, 62122103-304.02[304.02]-E.916114 sayılı, 12.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alan 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun uyarınca ilan edilen herhangi bir “Turizm Merkezi” ya da “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları içerisinde yer almamaktadır. Konuya ilişkin iş ve işlemlerin ilgili mevzuat doğrultusunda idarenizce değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

T.C. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 85167190-166/99-6619 sayılı 09.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“953 no’lu parsel; Çayyolu mahallesinde, Başkent Üniversitesi Diyaliz Merkezinin bulunduğu tepede yer almaktadır. Batıya doğru alçalan tepe otlarla kaplı olup, özellikle batı tarafında yer yer ana kaya gözlenmektedir. Tepe ve yamaçlarda yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır.

Ancak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununun 4.maddesi gereğince makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Ankara Valiliği, İl Kùltür ve Turizm Mùdùrlùđù, 85167190-304.02-E.333000 sayılı, 10.04.2019 tarihli kurum gùrùşünde;

“Mùzemiz Mùdùrlùđùnce gùrevlendirilmemiz ùzerine 09.04.2019 gùnù İlimiz, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içinde bulunan Çevre ve Şehircilik bakanlığı Toplu Konut İdaresi mùlkiyetine devir alan 954 ve 955 parsellerinde yùzey araştırmaları yapılmıştır. 954 parsel no’lu arazi ùzerinde yoğun olarak hafriyat gùzlenmiştir. Arazide yapılan yùzey araştırmalarında 2863 sayılı Kùltür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kùltür varlığına rastlanılmamıştır. Alanda daha sonraki dònemlerde kùltür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4.Maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Valiliği İl, Tarım ve Orman Mùdùrlùđù, 94695246-230.04.02-E.1028343 sayılı kurum gùrùşünde:

Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam alanı 5,2925 ha olan 954 (1,6955 ha) ve 955 (3,5970 ha) nolu parseller, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. Maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan olarak tespit edildiğinden, 5403 sayılı Kanun Kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 954 ve 955 nolu parsellerin, 4342 sayılı Mera Kanunu Kapsamında mera olarak sınırlandırılan alanlardan olmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Mùdùrlùđù, Taşınmazlar Daire Başkanlığı, 48030629-754 / E.417318 sayılı, 29.11.2019 tarihli kurum gùrùşünde;

“Söz konusu taşınmazlar, mevcut ve planlanan yol güzergahlarımızın dışında kalmakta olup, imar planı yapılmasında idaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Mùdùrlùđù, 91510499-101.27.01- E.453483 sayılı, 26.11.2018 tarihli kurum gùrùşünde;

“Genel Müdürlüğümüz bilgi işlem kayıtlarında 13.11.2018 tarihinde ekte yapılan sorgulamada Konut Alanı proje alanı ile çakışması durumunda, söz konusu proje için talep edilen 5.24 ha proje alanında Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan ruhsat hakkı olmadığı tespit edildiğinden projenin yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırlarında 5.24 ha alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3380149 sayılı Konut Alanı Özel İzin Alanı olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında ilk müracaat aşamasında görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dahilinde Konut Alanı Özel İzin Alanının bulunduğu bu alanda faaliyette bulunulmasının istenilmesi halinde Genel Müdürlüğümüzden /TOKİ’den gerekli izinlerin alınmasına müteakip ruhsat düzenleneceği ve Genel Müdürlüğümüzden izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Ayrıca talep edilen alan ile çakışmalı olduğu tespit edilen ER:3372292 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular değerlendirme sahası için ilgili Valilikten görüş alınması gerekmektedir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğü, 80840283-250-E.600038 sayılı, 26.03.2019 tarihli kurum görüşünde;

“...35.970,66 m2 yüzölçümlü 955 parsel numaralı taşınmazın 2,5 ha.’lık kısmının orman kadastro paftasında orman sayılmayan alanda kaldığı, 955 parselin orman sayılmayan alan olarak sınıflandırılan alan dışında kalan kısmı ile 16.955,75 m2 yüzölçümlü 954 parsel numaralı taşınmazın Çayyolu mahallesi orman kadastro çalışması dışında kaldığı, 954 ve 955 parsel numaralı taşınmazların Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kaldığı ve üzerinde tesis edilen ağaçlandırma çalışmalarının idaremizce yapılmadığı ve idaremize tahsisli taşınmalardan olmadığı, 954 parselin ağaçlandırılan kısmının 1,0 ha yüzölçümünde, 955 parselin ise dağınık vaziyette kısımlar halinde ağaçlandırma çalışmalarına konu edildiği tespiti yapılmıştır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma genel Müdürlüğü, 16306199-252.01.02-E.208404 sayılı kurum görüşünde;

“Söz konusu alanda Korunan Alanların bulunmaması halinde plan çalışmalarının yapılmasında 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca sakınca görülmemektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, Tedaş Başkent Bölge Müdürlüğü, 28973753-752.99 sayılı, 26.04.2019 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu bölgenin faaliyet alanımızda bulunması nedeniyle 954 ve 955 parsellerin tapu kaydı üzerinde herhangi bir yatırım planı bulunmamakta olup; şu aşamada bölgede yapılması düşünülen herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 92914634/754 sayılı 22.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu parsel isabet eden mevcut ve planlanan herhangi bir tesisimizin bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. BE-OUT-301-2014-814 sayılı 02.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Halihazırda mevcut bulunan enerji nakil hattı, trafo vb. elektrik tesislerimizin ölçülerek planda korunması kaydıyla ve enerji nakil hattının altına isabet eden kısma herhangi bir tesis yapılacak ise emniyet mesafeleri dikkate alınarak çalışma yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. İdarenizce yapılacak işler nedeniyle mevcut tesislerimizin deplasesi gerekiyor ise şirketimiz Dağıtım Varlıkları Müdürlüğünden alınacak müsaade doğrultusunda deplase projelerinin hazırlanarak şirketimizce onayını müteakip deplase işlemlerinin tarafınızca yapılması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü -754-431339 sayılı 10.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alan incelenmiş olup; taşınmazın DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj veya göl koruma alanında bulunmadığı, taşkın sorunu olmadığı tespit edilmiştir. Anılan alanın imara açılmasında sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

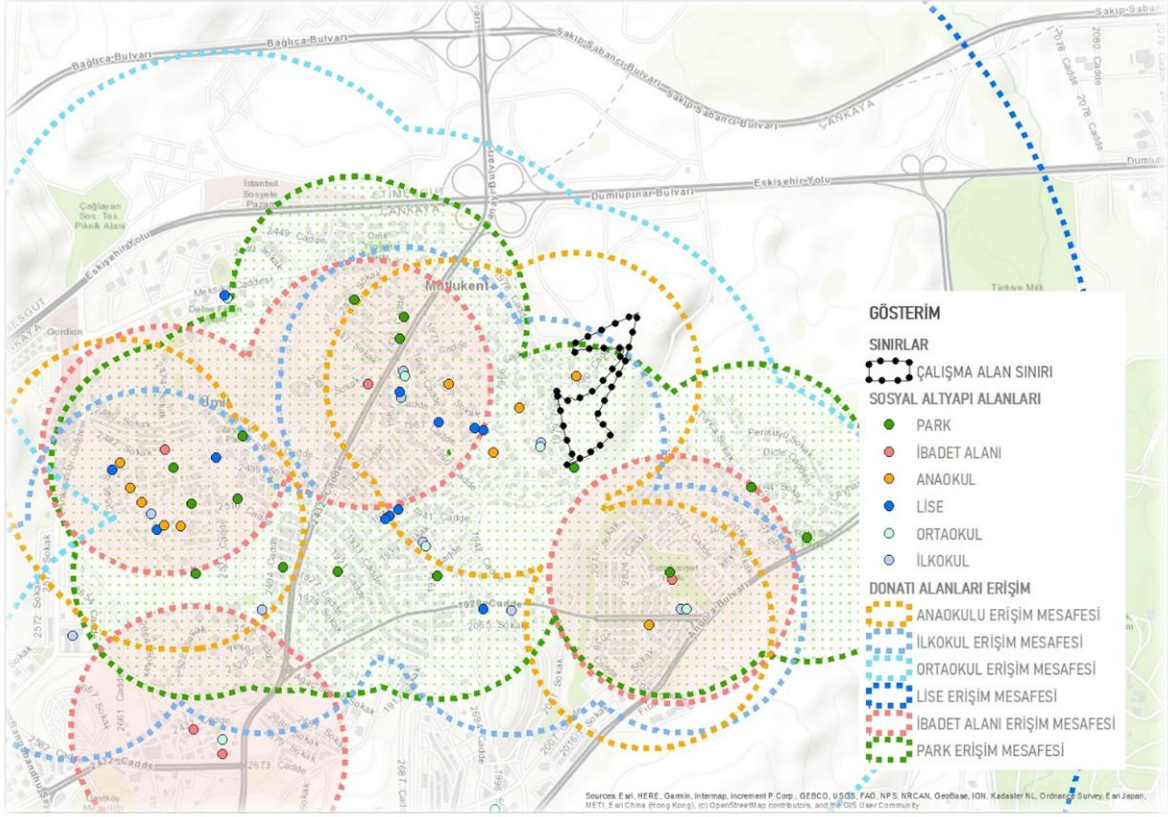
T.C. Ankara Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 94695246-230.04.02/22676 sayılı 10.09.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Düzenlenen etüt raporuna istinaden söz konusu 5,0750 hektar yüz ölçüme sahip 953 no’lu parsel Hali Arazi (H) olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3.maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan (T) olarak tespit edildiğinden ilgili Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

3.6 PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ

Planlama alanının çevresi incelendiğinde; planlama alanı ilkokul alanı, yeşil alan, anaokulu alanı, ortaokul alanı, lise alanı, spor tesisi alanı erişim mesafesinde kalmaktadır. Eğitim alanlarının alanın batısında, park alanlarının alanın doğusunda ve batısında yoğunlaştığı görülmekte olup, alan çevresinde bulunan spor tesisi alanının ise planlama alanının doğusunda bulunduğu görülmektedir. Alanın kuzeyinin ise ilkokul alanı ve yeşil alan erişim mesafesi dışında kaldığı görülmektedir. Planlama alanının tamamı İbadet Alanı ve Sağlık Alanı erişim mesafesi dışında kalmaktadır.

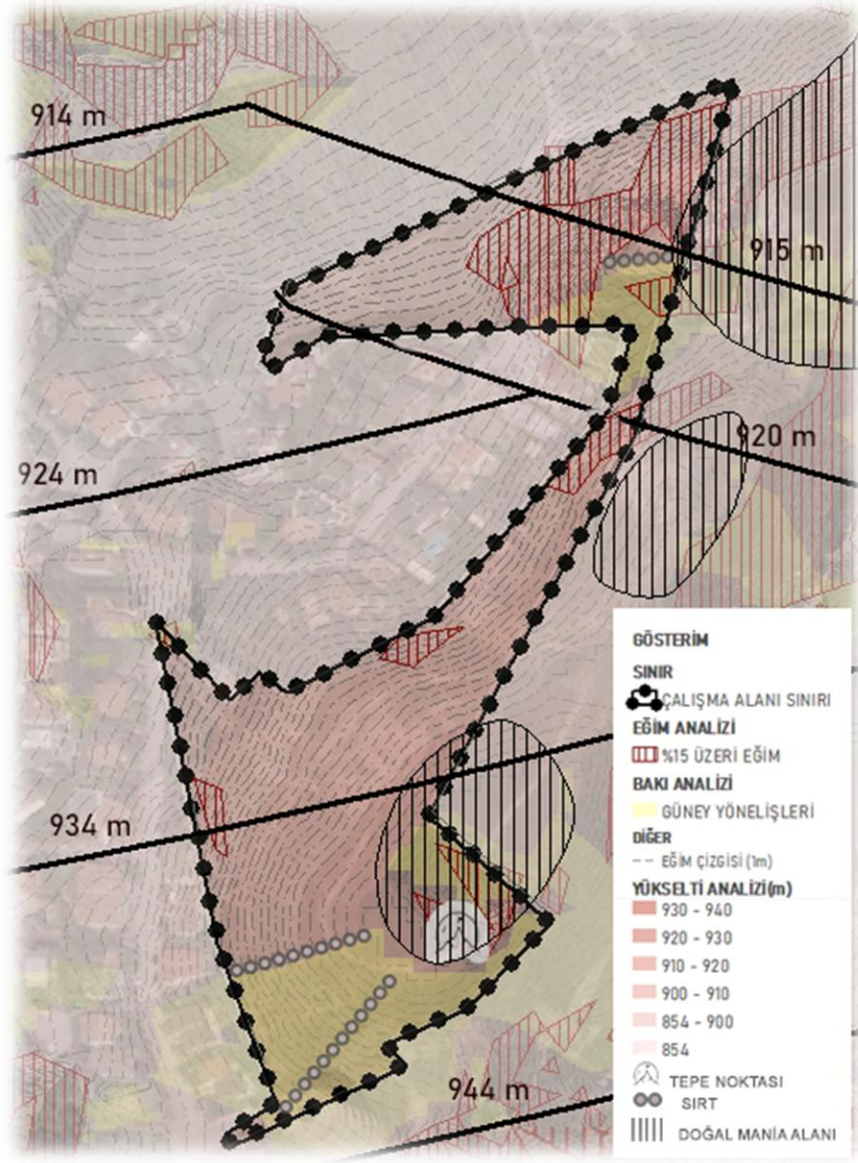
Harita 21:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi



3.7 EŞİK SENTEZİ

Planlama alanında eşik sentezi; %15'in üzerinde olan eğim alanları, arazinin yükseltisi, yerleşime uygunluk durumu, bakı analizi, doğal mania alanları bakımından ele alınmıştır. Bu faktörlerin değerlendirilmesi sonucunda; alanın kuzeyinde eğiminin %15'in üzerinde olduğu görülmüştür. Alanın %28'inin eğim değerinin %15 ve üzeri eğime sahiptir. Bununla birlikte alanın jeolojik yapısı incelendiğinde; alanın tamamı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlarda (Önlemlenilen Alanlar 2.1) kalmaktadır. Planlama alanının güneyinde ve kuzeyinde güney yönelişlerinin yoğunlukta olduğu görülmekte olup alanın %17'sinin güney yönelişlerine sahiptir. Alan içerisinde sırtlar ve tepe noktası bulunmaktadır. Doğal mania alanları ise alanın kuzeyinde ve batısında bulunmaktadır. Doğal mania alanları yapılaşma için eşik oluşturmakta olup yerleşilemez alan olarak değerlendirilmektedir.

Harita 22:Planlama Alanı Eşik Sentezi



4 KENTSEL TASARIM

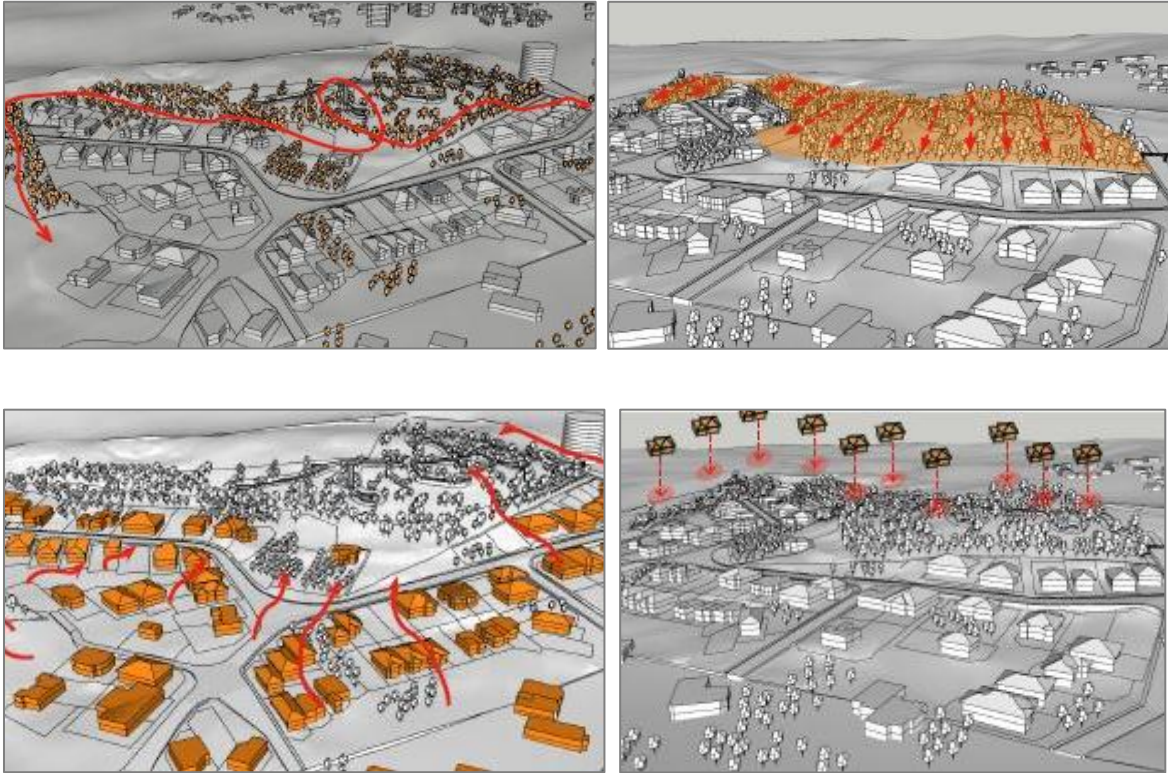
Planlama alanı yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Harita 23: Planlama Alanı Çevre Fonksiyonları



Planlama alanı çevresinde yer alan mahalle dokusu incelenmiş, alan topoğrafyası analiz edilmiş, yeşil alan ve donatı alanları sürekliliğine önem gösterilmiştir. Analizler kapsamında alanın kuzeyinde ve güneyinde yer alan düşük yoğunluklu gelişme konut alanları arasında nüfusun ihtiyaç duyduğu donatı alanları tasarlanmıştır.

Harita 24: Kentsel Tasarım Analiz Çalışmaları



Planlama alanına ilişkin hazırlanan kentsel tasarım projesine yönelik Yüksek Yaşam Kalitesi/Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanı, Hareket Kolaylığı, Engelsiz Yaşam başlıkları altında tasarım ilkeleri belirlenmiştir.

Yüksek Yaşam Kalitesi /Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanı/Erişilebilirlik

Planlama alanının ve çevresinin ihtiyaçlarına yönelik sosyal donatı alanları ve kamusal alanlar oluşturulmuştur. Planlama alanı ve etki alanlarını da kapsayacak biçimde sosyal donatı alanları ve kamusal alanlara ilişkin erişilebilirlik ve yeterlilik sağlanmıştır. Bununla birlikte; ana ulaşım aksı ve yeşil akslar tasarlanmıştır.

Planlama alanında önemli bir tasarım unsuru olan yaşam kalitesi, sosyal altyapı alanları ve kamusal alanlara ilişkin erişilebilirlik ve yeterlilik ile ilgilidir. Sosyal altyapı alanları; sosyal, kültürel ve rekreatif toplumsal ihtiyaçların, eğitim alanları, sağlık alanları, dini tesis alanları, sosyal tesis alanları, teknik altyapı alanları sağlıklı ve yaşam kalitesi yüksek alanlardır.

Planlama alanında yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla ilk olarak; donatı alanlarındaki yetersizliğin giderilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda oluşturulacak sosyal altyapı alanları ile nüfusun ihtiyaç duyduğu yaşanabilir mekanların oluşturulması hedeflenmiştir. Bu alanlarda karma kullanımların bir araya gelerek çekim yarattığı, kent hayatını canlandırdığı akslar oluşturulacaktır. Yapılarda oluşturulacak bahçe, avlu, park gibi ortak kullanım alanlarında seçilen zemin döşemesi, bitkilendirme gibi unsurlar iklime ve peyzaja göre belirlenerek yaşam kalitesini artırmak hedeflenmiştir.

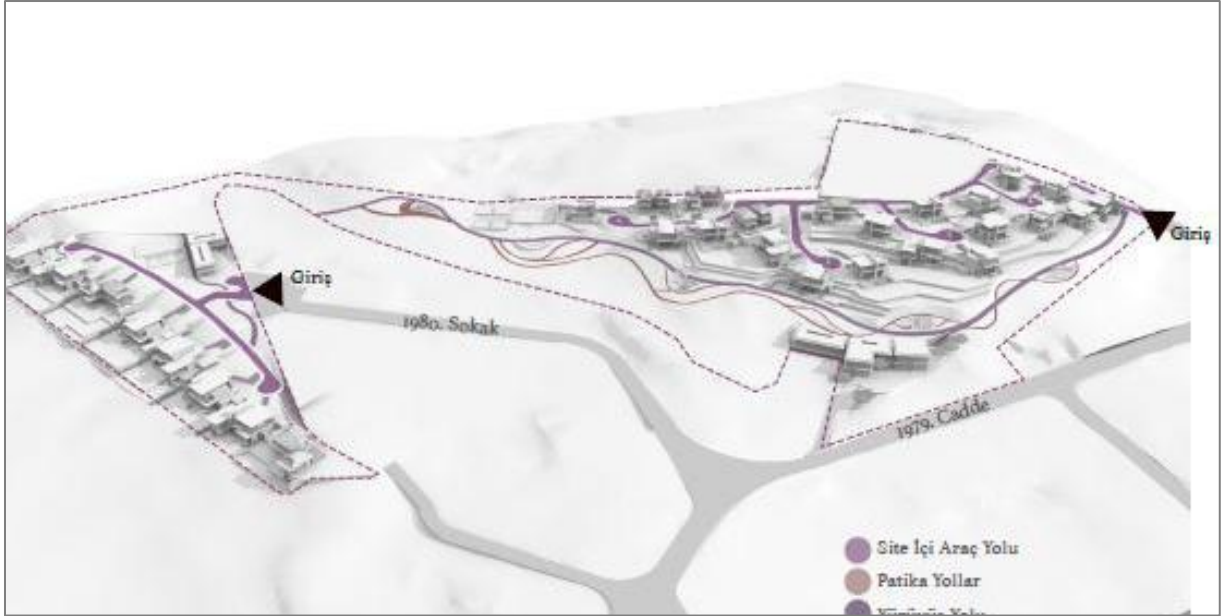
Harita 25: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Kurgusu



Hareket Kolaylığı

Kentsel Tasarım alanlarında bina ve mekanlar arası geçişi güvenliği ve konforu sağlanmalı; sokaklar, insanlar için güvenli ve çekici olacak şekilde tasarlanmalıdır. Kentsel tasarım çalışmasında kamusal ve özel alanlar arasındaki geçiş ve sürekliliği kesintisiz olarak sağlanmıştır. Planlanan yolların tasarımı araç ve yaya hareketlerinin birbirinden açık bir şekilde ayrılmış güvenli, konforlu ve etkili sokak cephelerinin sağlandığı uygun kentsel peyzaj öğelerini içermektedir.

Harita 26: Kentsel Tasarım Çalışma/Erişilebilirlik



Engelsiz Yaşam

Planlama alanında, dezavantajlı grupların sosyal ve kültürel ihtiyaçları dikkate alınarak fiziksel engellerin ortadan kaldırıldığı, engelsiz yaşam alanları oluşturmak üzere tasarım ve planlama çalışmaları yürütülecektir.

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesiinde yer alan planlama alanında kentsel tasarım çalışmalarında eğimden faydalanmak, manzara alanlarına yönelmek ve maksimum gün ışığından faydalanma kriterleri göz önünde bulundurulmalıdır. Tasarım çalışmasında farklı tipolojilere sahip mahalle dokusunu yeni bir tasarımla devamlılığının sağlanması, kente entegre edilmesi, yüksek yaşam kalitesi ve donatı alanlarının yeterli hale getirilmesi, alan ve çevresinde erişilebilirlik ve hareket kolaylığının sağlanması önemli unsurlardandır.

Harita 27: Planlama Alanı Vaziyet Planı



Harita 28: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Çalışması



Harita 29: Kentsel Tasarım Çalışması Kesitler



5 PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde yer almakta olup, 5,7 hektarlık alan büyüklüğüne sahiptir. Planlama alanının kullanım amacı sonlanan askeri ve işlevsiz alandan oluştuğu görülmekte olup Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı İle Askeri Amaçlı Kamulaştırmasına İlişkin Protokol imzalanmıştır.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya Mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakın bir konumda bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin İmar Planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş ve alan plansız kalmıştır. İmar planlarının iptal gerekçesi olarak kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı belirtilmiştir. Mahkeme iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Mahallesi Rezerv Yapı Alanına ilişkin imar planı ile;

-
- Mekansal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak, alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların üzerinde donatı alanları önerilmiştir.
 - Plansız kalan alanda, kent ulaşım sistemini olumsuz etkilenmemesi adına, yeniden imar planı yapılması, çevre ulaşım sistemi ve kent bütünüyle uyumlu 25000 ölçekli nazım plan kararlarına uygun olarak yeşil koridor sistemlerini destekleyen bütüncül bir plan yaklaşımı belirlenmiştir.
 - Planlama alanı Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanını ve çevresini kapsamakta olup 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 80270 Ada 1 ve 2 Parsel, 80137 Ada 5 ,6 ve 7 Parselleri kapsayan alan **18.12.2025 tarihli ve 422341 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.** 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun 6.maddesinde;

“(5) Bakanlık;

- a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,*
- e) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,*
- g) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) **Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya, yetkilidir** “denilmektedir.*

Ayrıca 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 2.maddesinde;

- c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, ifade eder denilmektedir.*

Ayrıca aynı yönetmeliğin 4.maddesinde;

“Rezerv yapı alanının tespiti

(1) Rezerv yapı alanı;

- a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,*
- b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,*
- c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,*

ç) **Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,**

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir.

(...)* gerekir.

(4) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.”

Denilmektedir.

Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerinde rezerv yapı alanlarının riskli alanlarda yaşayanların nakledileceği alanlar olarak kullanılabilmesi gibi, **hiçbir riskli alanla ilişkilendirilmeksizin yalnızca gelir ve hasılat getirici uygulamalar yapılabileceği** ve bu kapsamda kullanılabilmesi belirlenmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş/Pazarcık ilçesi olan 7.7 büyüklüğünde ve merkez üssü Kahramanmaraş/ Elbistan olan 7.6 büyüklüğünde deprem neticesinde yaşanan büyük afet sebebiyle, başta Kahramanmaraş olmak üzere Malatya, Gaziantep, Adıyaman, Hatay, Diyarbakır, Adana, Elazığ, Osmaniye kentleri de doğrudan etkilenmiş ve bölgede resmi rakamlara göre yaklaşık 50.399 kişi hayatını kaybetmiştir. Söz konusu kentlerde büyük hasara yol açan deprem sonucu özellikle kent merkezleri başta olmak üzere ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan

yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup; kentlerde mevcut nüfusun barınabileceği yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi kurum kuruluş ve iştirak firmaları ivedilikle çalışmalara başlamıştır. Rezerv yapı alanlarında, Bakanlığın ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde tanımlandığı üzere, “*gelir ve hasılat getirici uygulamalar*” kapsamında deprem bölgesinde yapılacak olan konut alanlarına yönelik finansman sağlanması öngörülmektedir.

Ayrıca Ankara ili Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritasında genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almakta ve bu durum deprem riski taşıyan illerden alana olan göçü artırmaktadır. TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

- İmar planları hazırlanırken; üst ölçekli plan ilkeleri, stratejileri ve kararları doğrultusunda ilgili kurumlardan teknik altyapı, ulaşım, doğal yapı, doku vb. konulara ilişkin alınan tüm teknik görüşler ve yatırım kararları imar planı çalışmalarını yönlendirmiştir. Bu çalışmaların sonucunda hazırlanan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda fiziki mekan organizasyonuna yönelik plan kararları belirlenmiştir. Kurumlardan alınan olan görüşler ve yatırım kararları ile birlikte işlevsiz olan planlama alanının yeniden canlandırılarak kent bütünü ile entegrasyonunun sağlanması, alan ve çevresine hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması, çevre yapılaşma dokusuna uygun ve yaşanabilir alanların üretilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanında, çevre yapılaşma koşulları ve ilgili kurum görüşleri göz önünde bulundurularak plan kademeleri arasında sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla çevresi ile uyumlu Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve sosyal altyapı alanlarını kapsayan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Yapılan teknik inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, doğal çevre ile uyumunu sağlamak, kentsel mekanın sürdürülebilirliği ilkesiyle kentsel canlandırmayı sağlamak ve yaşam kalitesini artırmak, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanlar yaratmak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarının karşılandığı bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

Hazırlanmış olan 1/5000 Nazım İmar Planında Gelişme Konut, Eğitim Alanı, Park, İbadet Alanı, Sosyal Tesis, Sağlık Tesisi ve Teknik Altyapı fonksiyonlarına yer verilmiştir. Planlama alanında yaşayacak olan nüfus ve bu nüfusun ihtiyaçı olan donatı alanları hesaplanmış olup; donatı alanları ile parkların sürekliliği sağlanarak plan çalışması yapılmıştır.

5.1 PLANLAMA ALANI NÜFUSU

Planlama alanının çevre yapılaşma durumuna göre ortalama brüt bağımsız birim büyüklüğünün 125 m² olduğu öngörülmüştür. Çankaya ilçesinin 2024 yılına ait TÜİK verilerinde belirtilen 2,48 hane halkı büyüklüğünden kişi başına düşen inşaat metrekaresi (125 m²/2,48 kişi) 50 m²/ki olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanı içerisinde ayrılan Gelişme Konut Alanları fonksiyonu toplamda 31.956 m² büyüklüğündedir. Hazırlanan demografik yapı, ekonomik ve sosyal yapı analizinden elde edilen veriler dikkate alındığında kişi başı inşaat alanı 50 m² olarak belirlenmiş olup, gelişme konut alanlarında en fazla %20 ticaret fonksiyonu kullanılması ön görülmüş, planlama alanının maksimum nüfusu ise 224 kişidir.

Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

| FONKSİYON | Alan Büyüklüğü (m ²) | Yüzde (%) | Emsal | İnşaat Alanı (m ²) | Nüfus (kişi) |
|---------------------|----------------------------------|-----------|-------|--------------------------------|--------------|
| GELİŞME KONUT ALANI | 31.956 | 56,0% | 0,35 | 11.185 | 224 |

5.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanının toplam büyüklüğü 57.041,71 m² büyüklüğündedir. Alanın %41,3'ünü kapsayan 23.538,53 m²'lik alan donatı alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanının %58,7'sini ise gelişme konut alanı fonksiyonu oluşturmakta ve 33.503,18 m² alan büyüklüğüne sahiptir.

Arazi kullanım kararlarına göre planlama alanında yer alan fonksiyonların büyüklükleri, dağılımları, oranları Alan Dağılım Tablosunda gösterildiği şekildedir. Tabloda, alanda planlanan fonksiyonların alanları ve yüzdeleri verilmiştir.

Tablo 5: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımları ve Yüzdeleri

| ALAN DAĞILIMI TABLOSU | | |
|---|------------------|--------------|
| YERLEŞİM ALANLARI | Alan Büyüklüğü | Yüzde (%) |
| GELİŞME KONUT ALANI (70 ki/ha-Düşük Yoğunluklu) | 33.503,18 | 58,7% |
| TOPLAM ALAN | 33.503,18 | 58,7% |
| DONATI ALANLARI | Alan Büyüklüğü | Yüzde (%) |
| EĞİTİM ALANI | 5.008,33 | 8,8% |
| PARK VE YEŞİL ALAN | 6.868,12 | 12,0% |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI | 1.119,34 | 2,0% |
| SOSYAL TESİS ALANI | 1.907,09 | 3,3% |
| İBADET ALANI | 1.249,23 | 2,2% |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 1.424,91 | 2,5% |
| YOL | 5.961,51 | 10,5% |
| TOPLAM DONATI ALANI | 23.538,53 | 41,3% |
| TOPLAM ALAN | 57.041,71 | 100% |

5.2.1 Gelişme Konut Alanları

Planlama alanında Gelişme Konut Alanları toplamda 33.503,18 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alanlar planlama alanının %58,7'sini oluşturmaktadır. Planlama alanında bulunan Gelişme Konut Alanlarında nüfus yoğunluğu 70 kişi/hektar olarak belirlenmiştir. Gelişme konut alanlarında nüfus yoğunluğu belirlenirken; doğal yapı analizleri, planlama alanının içerisinde bulunduğu Hava Mania Planı kriterleri ile çevrede bulunan yüksek yoğunluklu konut alanları ve alanın gereksinimleri incelenerek ideal yapı yoğunluğunun sağlanması hedeflenmiştir.

Planlama alanında yer alan Gelişme Konut Alanlarının yoğunluk değerleri belirlenirken planlama alanının içindeki ve yakın çevresinde bulunan mevcut ruhsatlı konut alanlarının

yapılaşma kararları dikkate alınmıştır. Planlama alanında yapılaşma koşulları belirlenirken, alanın yakın çevresindeki ruhsatlı konut alanlarının yoğunluk değerleri referans alınarak, alan çevresiyle bütüncül olacak şekilde düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tasarlanmıştır. Planlama alanının nüfus yoğunluğu değeri 70 ki/ha olarak belirlenmiştir.

5.3 DONATI ALANLARI

Planlama alanında ayrılan donatı alanları 23.538,53 m² olup, planlama alanının %41,3'ünü oluşturmaktadır. Planlama alanında; Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurulacak şekilde Eğitim Tesisleri Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanları planlanmıştır.

Tablo 6: Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı

| DONATI ALANLARI | | Alan | Yüzde (%) |
|----------------------------|--------------|------------------|----------------|
| EĞİTİM ALANI | | 5.008,33 | 8,8% |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | PARK VE | 6.868,12 | 12,0% |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI | | 1.119,34 | 2,0% |
| SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS | SOSYAL TESİS | 1.907,09 | 3,3% |
| İBADET ALANI | | 1.249,23 | 2,2% |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | YOL | 5.961,51 | 10,5% |
| | TEKNİK | 1.424,91 | 2,5% |
| TOPLAM DONATI ALANI | | 23.538,53 | 41,3% |
| TOPLAM ALAN | | 57.041,71 | 100,00% |

5.3.1 Eğitim Alanı

Planlama alanında ayrılan 1 adet eğitim tesis alanı 5.008,33 m² olup, planlama alanının %8,8'ini oluşturmaktadır.

5.3.2 Açık ve Yeşil Alanlar

5.3.2.1 Park ve Yeşil Alan

Planlama alanında bulunan park alanları 6.868,12 m² büyüklüğünde olup, alanın %12'sini oluşturmaktadır.

5.3.3 Sağlık Tesisleri Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet sağlık tesisi alanı 1.119,34 m² büyüklüğünde olup, alanın %2'sini oluşturmaktadır.

5.3.4 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı

5.3.4.1 Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet sosyal tesis alanı 1.907,09 m² büyüklüğünde olup, alanın %3,3'ünü oluşturmaktadır.

5.3.5 İbadet Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet ibadet alanı toplam 1.249,23 m² büyüklüğünde olup, alanın %2,2'sini oluşturmaktadır.

5.4 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

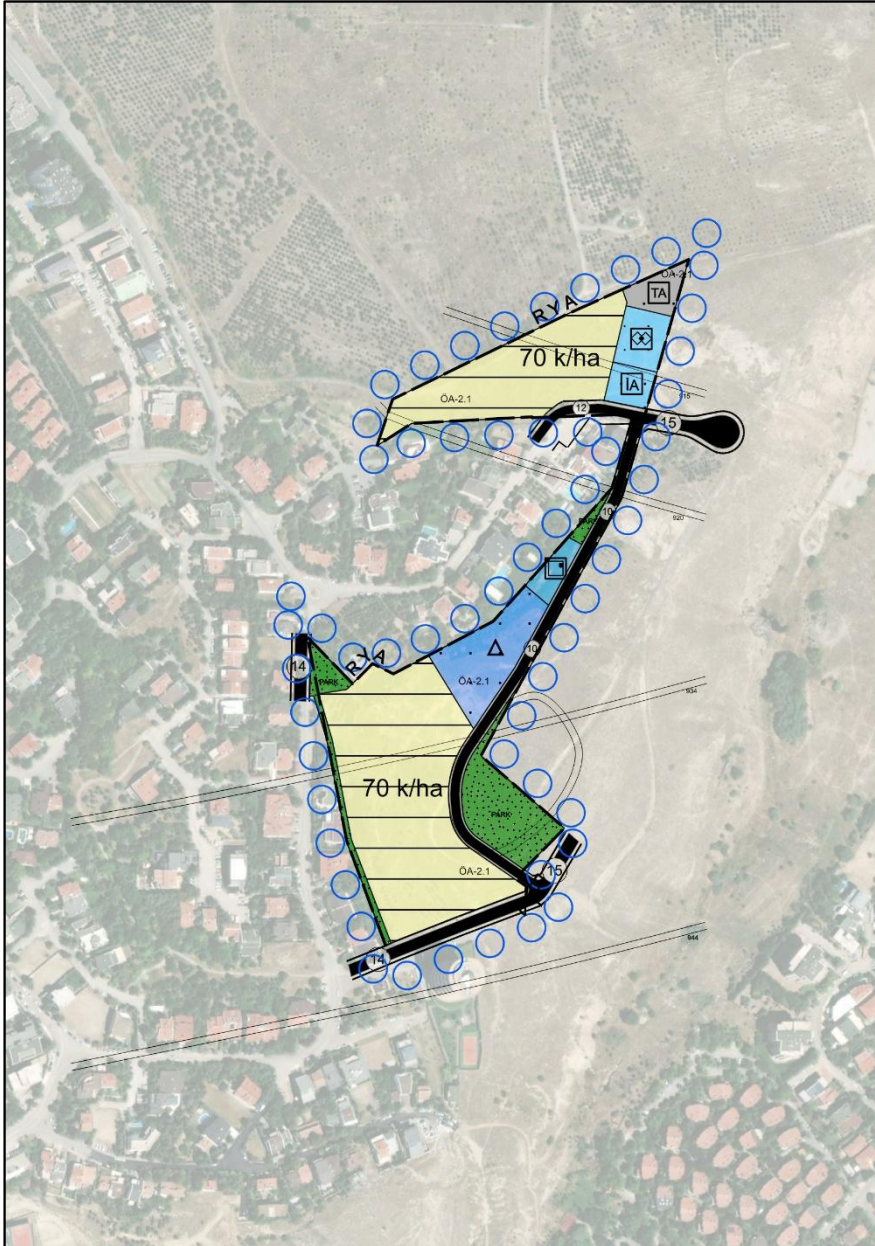
5.4.1 Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet teknik altyapı alanı toplam 1.424,91 m² büyüklüğünde olup, alanın %2,5'sini oluşturmaktadır.

5.4.2 Yollar

Planlama alanında bulunan yollar alanın %10,5'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında karayolu ulaşımı; Planlama alanını çevreleyen plan bölgesinin çevresindeki yerleşmeler ile bağlantısını sağlayan 15 m ve 14 m en kesitli taşıt yollarıyla, plan kapsamındaki fonksiyonların birbirine bağlayan ve konut fonksiyonuna erişimi sağlayan 10 m en kesitli taşıt yolu ve 7 m ile 8 m en kesitli yaya yollarıyla kademeli olarak planlanmıştır.

Harita 30: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı
Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli

Nazım İmar Planı

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 68 sayfadır.-

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI
VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. UYGULAMAYA YÖNELİK HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

**ANKARA İLİ,
ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | PLANLAMA GEREKÇESİ | 7 |
| 2 | PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER..... | 11 |
| 2.1 | ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ | 11 |
| 2.1.1 | Konum..... | 11 |
| 2.1.2 | Çevresiyle İlişkisi..... | 12 |
| 2.1.3 | Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi | 13 |
| 2.2 | ULAŞIM İLİŞKİLERİ | 16 |
| 2.2.1 | Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi..... | 16 |
| 2.2.2 | Raylı Sistemler | 17 |
| 2.2.3 | Havayolları Sistemleri..... | 17 |
| 2.3 | DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI..... | 18 |
| 2.3.1 | Nüfus Yapısı..... | 18 |
| 2.3.2 | Eğitim..... | 22 |
| 2.4 | EKONOMİK YAPI..... | 23 |
| 3 | PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ | 25 |
| 3.1 | PLANLAMA ALANI | 25 |
| 3.2 | ARAZİ KULLANIMI VE YAPISAL ANALİZLER | 25 |
| 3.3 | DOĞAL YAPI ANALİZLERİ..... | 28 |
| 3.3.1 | Eşyükselti Analizi | 28 |
| 3.3.2 | Eğim Analizi | 29 |
| 3.3.3 | Bakı Analizi..... | 31 |
| 3.3.4 | İklim ve Bitki Örtüsü..... | 33 |
| 3.3.5 | Depremsellik | 36 |
| 3.3.6 | Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu | 37 |
| 3.4 | MÜLKİYET ANALİZLERİ | 39 |
| 3.5 | KENTSEL PLANLAMA DURUMU | 40 |
| 3.5.1 | ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR..... | 40 |
| 3.5.2 | KURUM GÖRÜŞLERİ..... | 48 |
| 3.6 | PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ | 54 |
| 3.7 | EŞİK SENTEZİ..... | 55 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4 | KENTSEL TASARIM..... | 56 |
| 5 | PLAN KARARLARI..... | 63 |
| 5.1 | PLANLAMA ALANI NÜFUSU | 67 |
| 5.2 | ARAZİ KULLANIM KARARLARI | 68 |
| 5.2.1 | Gelişme Konut Alanları | 69 |
| 5.3 | DONATI ALANLARI | 69 |
| 5.3.1 | Eğitim Tesisleri Alanı | 71 |
| 5.3.2 | Açık ve Yeşil Alanlar | 72 |
| 5.3.3 | Sağlık Tesisleri Alanı | 73 |
| 5.3.4 | Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı..... | 74 |
| 5.3.5 | İbadet Alanı | 75 |
| 5.4 | TEKNİK ALTYAPI ALANLARI | 76 |
| 5.4.1 | Teknik Altyapı Alanı..... | 76 |
| 5.4.2 | Yollar..... | 77 |

HARİTA LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Harita 1: Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesiindeki Konumu | 11 |
| Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi..... | 12 |
| Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi..... | 15 |
| Harita 4: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi | 17 |
| Harita 5:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü | 25 |
| Harita 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü | 26 |
| Harita 7: Alan ve Çevresindeki Yapılar | 27 |
| Harita 8:Planlama Alanı Yükselti Analizi..... | 29 |
| Harita 9: Planlama Alanı Eğim Analizi..... | 30 |
| Harita 10: Planlama Alanı Bakı Analizi..... | 32 |
| Harita 11: Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Ankara İlinin Konumu | 36 |
| Harita 12: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu | 37 |
| Harita 13: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası | 39 |
| Harita 14:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi..... | 40 |
| Harita 15: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği | 41 |
| Harita 16:Planlama Alanı İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları..... | 42 |
| Harita 17:Planlama Alanı İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı | 43 |
| Harita 18:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri..... | 44 |
| Harita 19: Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanı Hava Mania Planı | 45 |
| Harita 20: Planlama Alanı Hava Mania Planı | 46 |
| Harita 21:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi..... | 55 |
| Harita 22:Planlama Alanı Eşik Sentezi | 56 |
| Harita 23: Planlama Alanı Çevre Fonksiyonları | 57 |
| Harita 24: Kentsel Tasarım Analiz Çalışmaları | 57 |
| Harita 25: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Kurgusu | 59 |
| Harita 26: Kentsel Tasarım Çalışma/Erişilebilirlik..... | 60 |
| Harita 27: Planlama Alanı Vaziyet Planı | 61 |
| Harita 28: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Çalışması | 62 |
| Harita 29: Kentsel Tasarım Çalışması Kesitler | 62 |
| Harita 30: İlkokul Alanı | 71 |

| | |
|--|----|
| Harita 31: Park Alanı..... | 72 |
| Harita 32: Sağlık Tesis Alanı | 73 |
| Harita 33: Sosyal Tesis Alanı..... | 74 |
| Harita 34: Teknik Altyapı Alanı..... | 76 |
| Harita 35:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 78 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Tablo 1: İl ve İlçe Yıllara Göre Nüfus Değişimi..... | 18 |
| Tablo 2: Çankaya İlçesi 2024 Yılı Mahalle Nüfusları | 20 |
| Tablo 3:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu | 22 |
| Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı..... | 39 |
| Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı..... | 67 |
| Tablo 6: Yönetmelik Standartlarına Göre Donatı Alanları | 69 |
| Tablo 7:Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı..... | 70 |

GRAFİK LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Grafik 1: Çankaya İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi | 19 |
| Grafik 2: Çankaya İlçesi Erkek ve Kadın Nüfusu Dağılımı..... | 19 |
| Grafik 3: Çankaya İlçesi Yaş Aralıkları Dağılımı..... | 21 |
| Grafik 4:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu | 23 |
| Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı | 24 |
| Grafik 6: Planlama Alanı Eğitim Analizi Dağılımı | 31 |
| Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı | 33 |
| Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık..... | 34 |
| Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri | 34 |
| Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı | 35 |
| Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı | 35 |
| Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları | 47 |

1 PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi'nde yer almakta olup, 5,7 hektarlık alan büyüklüğüne sahiptir. Planlama alanının kullanım amacı sonlanan askeri ve işlevsiz alandan oluştuğu görülmekte olup Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı İle Askeri Amaçlı Kamulaştırmasına İlişkin Protokol imzalanmıştır.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya Mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakın bir konumda bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin İmar Planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş ve alan plansız kalmıştır. İmar planlarının iptal gerekçesi olarak kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı belirtilmiştir. Mahkeme iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanına ilişkin imar planı ile;

-
- Mekansal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak, alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların üzerinde donatı alanları önerilmiştir.
 - Plansız kalan alanda, kent ulaşım sistemini olumsuz etkilenmemesi adına, yeniden imar planı yapılması, çevre ulaşım sistemi ve kent bütünüyle uyumlu 25000 ölçekli nazım plan kararlarına uygun olarak yeşil koridor sistemlerini destekleyen bütüncül bir plan yaklaşımı belirlenmiştir.
 - Planlama alanı Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanını ve çevresini kapsamakta olup 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 80270 Ada 1 ve 2 Parsel, 80137 Ada 5 ,6 ve 7 Parselleri kapsayan alan **18.12.2025 tarihli ve 422341 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.**

6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun 6.maddesinde;

“(5) Bakanlık;

a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

e) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,

g) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) **Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya, yetkilidir**” denilmektedir.

Ayrıca 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 2.maddesinde;

c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, ifade eder denilmektedir.

Ayrıca aynı yönetmeliğin 4.maddesinde;

“Rezerv yapı alanının tespiti

(1) Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) **Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında,** alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir. (...)* gerekir.

(4) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” Denilmektedir.

Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerinde rezerv yapı alanlarının riskli alanlarda yaşayanların nakledileceği alanlar olarak kullanılabilceği gibi, **hiçbir riskli alanla ilişkilendirilmeksizin yalnızca gelir ve hasılat getirici uygulamalar yapılabileceği** ve bu kapsamda kullanılabilceği belirlenmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş/Pazarcık ilçesi olan 7.7 büyüklüğünde ve merkez üssü Kahramanmaraş/ Elbistan olan 7.6 büyüklüğünde deprem neticesinde yaşanan büyük afet sebebiyle, başta Kahramanmaraş olmak üzere Malatya, Gaziantep, Adıyaman, Hatay, Diyarbakır, Adana, Elazığ, Osmaniye kentleri de doğrudan etkilenmiş ve bölgede resmi rakamlara göre yaklaşık 50.399 kişi hayatını kaybetmiştir. Söz konusu kentlerde büyük hasara yol açan deprem sonucu özellikle

kent merkezleri başta olmak üzere ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup; kentlerde mevcut nüfusun barınabileceği yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi kurum kuruluş ve iştirak firmaları ivedilikle çalışmalara başlamıştır. Rezerv yapı alanlarında, Bakanlığın ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde tanımlandığı üzere, “*gelir ve hasılat getirici uygulamalar*” kapsamında deprem bölgesinde yapılacak olan konut alanlarına yönelik finansman sağlanması öngörülmektedir.

Ayrıca Ankara ili Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritasında genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almakta ve bu durum deprem riski taşıyan illerden alana olan göçü artırmaktadır. TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

- İmar planları hazırlanırken; üst ölçekli plan ilkeleri, stratejileri ve kararları doğrultusunda ilgili kurumlardan teknik altyapı, ulaşım, doğal yapı, doku vb. konulara ilişkin alınan tüm teknik görüşler ve yatırım kararları imar planı çalışmalarını yönlendirmiştir. Bu çalışmaların sonucunda hazırlanan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda fiziki mekan organizasyonuna yönelik plan kararları belirlenmiştir. Kurumlardan alınan olan görüşler ve yatırım kararları ile birlikte işlevsiz olan planlama alanının yeniden canlandırılarak kent bütünü ile entegrasyonunun sağlanması, alan ve çevresine hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması, çevre yapılaşma dokusuna uygun ve yaşanabilir alanların üretilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanında, çevre yapılaşma koşulları ve ilgili kurum görüşleri göz önünde bulundurularak plan kademeleri arasında sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla çevresi ile uyumlu Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve sosyal altyapı alanlarını kapsayan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1.1 Konum

Ankara, İç Anadolu'nun kuzeyinde, coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda yer almakta olup 24 ilçeye sahiptir. 25.632 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük üçüncü ilidir. Ankara ili 25.632 km² yüzölçümü ile 783.562 km²'lik ülke topraklarının %3.1'ini oluşturmaktadır. Ankara'nın batıda Eskişehir'e, doğuda Kırıkkale, Kırşehir ve Aksaray'a, kuzeyde Bolu ve Çankırı'ya, güneyde ise Konya'ya sınırı bulunmaktadır. Komşu illerden Eskişehir'e 236 km, Bolu'ya 192 km, Çankırı'ya 131 km, Kırıkkale'ye 104 km, Kırşehir'e 181 km, Aksaray'a 225 km, Konya'ya 271 km mesafe uzaklıktadır.

Çalışma alanı, Ankara ilinin Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi'nde bulunmaktadır. Çankaya İlçesi, Ankara'nın orta kısmında, çalışma alanı ise Çayyolu mahallesinin kuzeyinde yer almaktadır. Çankaya İlçesi 483 km² yüz ölçümüne sahip olup Ankara'nın %1.8'ini oluşturmakta ve 124 mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanı 57.041,707 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Alanın kuzeyinde TSK Hatıra Ormanı bulunmakta; doğusunda ve güneyinde ise Beysukent Sitesi ve Beysukent Konakları bulunmaktadır.

Harita 1: Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesindeki Konumu

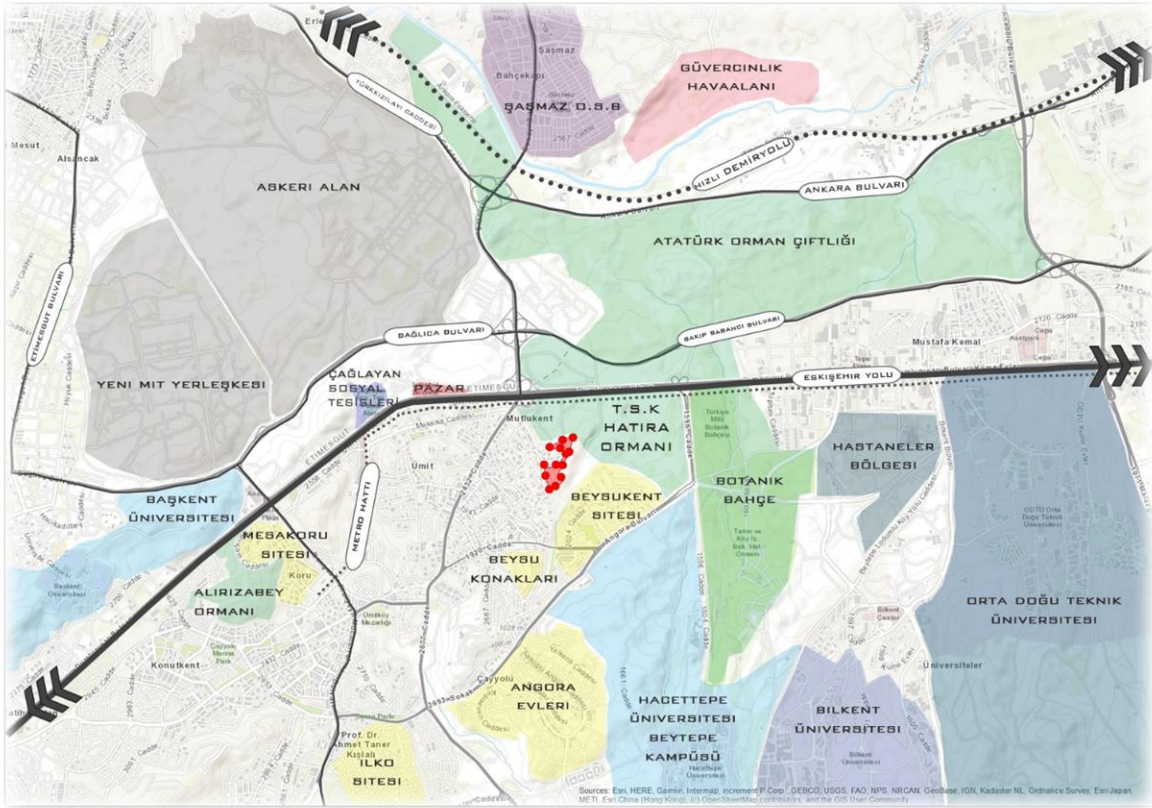


2.1.2 Çevresiyle İlişkisi

Planlama alanı Çankaya ilçesinin ve Çayyolu Mahallesi'nin kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın güneyinde, batısında ve doğusunda yerleşim alanları ile kuzeyindeki TSK Hatıra Ormanı, alanın çevresini sınırlayıcı nitelik göstermektedir. İlçenin kuzeyinden geçen D200 karayolu, planlama alanının da kuzeyinden geçmekle birlikte bu aks planlama alanını erişilebilirliğini arttırmaktadır. Planlama alanın bulunduğu mahalleden geçen metro hattı, alanın ulaşım ilişkilerini etkileyen bir diğer unsurdur.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi



2.1.3 Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi

Ankara ilk çağlardan itibaren, farklı medeniyetlerin hüküm sürdüğü bir coğrafya ve sürekli bir yerleşmeye sahne olmuştur. Ankara kentinin kapladığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucundaki arkeolojik buluntular, Paleolitik dönemden başlamak üzere, Neolitik ve Bakır Çağı boyunca bölgede devam eden toplu yaşamın kültür değerleri olarak kabul edilmişlerdir.

Ankara ve çevresinin Hititler tarafından ele geçirildiği ve bölgede yerleşik düzene geçtikleri düşünülmektedir. Mürted ovası yakınında Bitik'te bir Hitit yerleşmesi saptanmış ve yapılan kazıda eski Hitit dönemine ait bir yerleşim yeri açığa çıkarılmıştır. Ayrıca, Ankara'nın 60 km güneybatısındaki Gavurkale kalıntıları da Hitit döneminin izleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Friglerden sonra, Ankara ve çevresi, Lidyalıların eline geçmiştir. Lidyalılardan sonra bölgede, Persler egemen olmuştur. Lidya ve Pers döneminde, Ankara iline ilişkin bilgiler sınırlı olsa da dönemin tamamına ilişkin bilgiler, Ankara'nın önemini göstermektedir. Pers Kralı I. Dareios döneminde yapılmış Kral Yolunun Ankara'dan geçmesi, kenti ticari ve askerî açıdan önemli merkezlerden biri haline getirmiştir.

M.Ö. III. yüzyılda yöreye, Galatlar yerleşmiştir. Ankara, Galat akıncılarının bir boyu olan Tektosagların başkenti olmuştur. Roma İmparatoru Augustus'un M.Ö. 25'te, Galatya'yı Roma egemenliği altına alması üzerine, Ankara, Roma'nın eyaleti Galatya'nın başkenti olmuştur. Bu süreçte, bölge, önemli askeri bir üs haline gelmiştir. Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesinden sonra kent, Doğu Roma İmparatorluğu'nun sınırları içerisinde kalmıştır. Ankara, Bizans döneminde de askeri ve lojistik önemini korumuştur. Bizans döneminde, birçok hakimiyet mücadelesine sahne olan Ankara, çeşitli hakimiyet kurma girişimlerine rağmen 1073'e kadar Bizanslıların hakimiyeti altında kalmıştır.

Selçuklu Hükümdarı Alparslan'ın 1071'de gerçekleşen Malazgirt Meydan Muharebesinde kazandığı zafer ile Türklerin Anadolu'daki kitlesel yerleşimleri başlamıştır. Selçuklular, 1073'te, Malazgirt Zaferinden iki yıl sonra, Ankara'yı feth etmişlerdir. Malazgirt'ten sonra, kent birçok kez Selçuklular, Danişmentliler ve Bizanslılar arasındaki hakimiyet mücadelesine sahne olmuştur. Sultan Alaeddin Keykubat'ın hüküm sürdüğü dönem, Selçukluların en parlak devridir ve kent bu dönemde, büyük imar çalışmalarına sahne olmuştur.

Moğolların Anadolu'yu istilasının ardından, 14. yüzyıl başlarında kent İlhanlıların hakimiyeti altına girmiştir. Kent, Osmanlılar'a geçmeden önce bir süre Ahiler tarafından yerel bir yönetimle yönetilmiştir. Selçuklu Beyleri arasındaki güç savaşları ve Haçlı Seferleri sebebiyle sekteye uğrayan Türkleşme sürecinde önemli rol oynamışlar ve başta Ankara olmak üzere, Anadolu'nun Türkleşmesine katkıda bulunmuşlardır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30'a yakın handan çoğunun ve Bedesten'in 5, 16 ve 17. y.y.'lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu'nun Anadolu'daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir

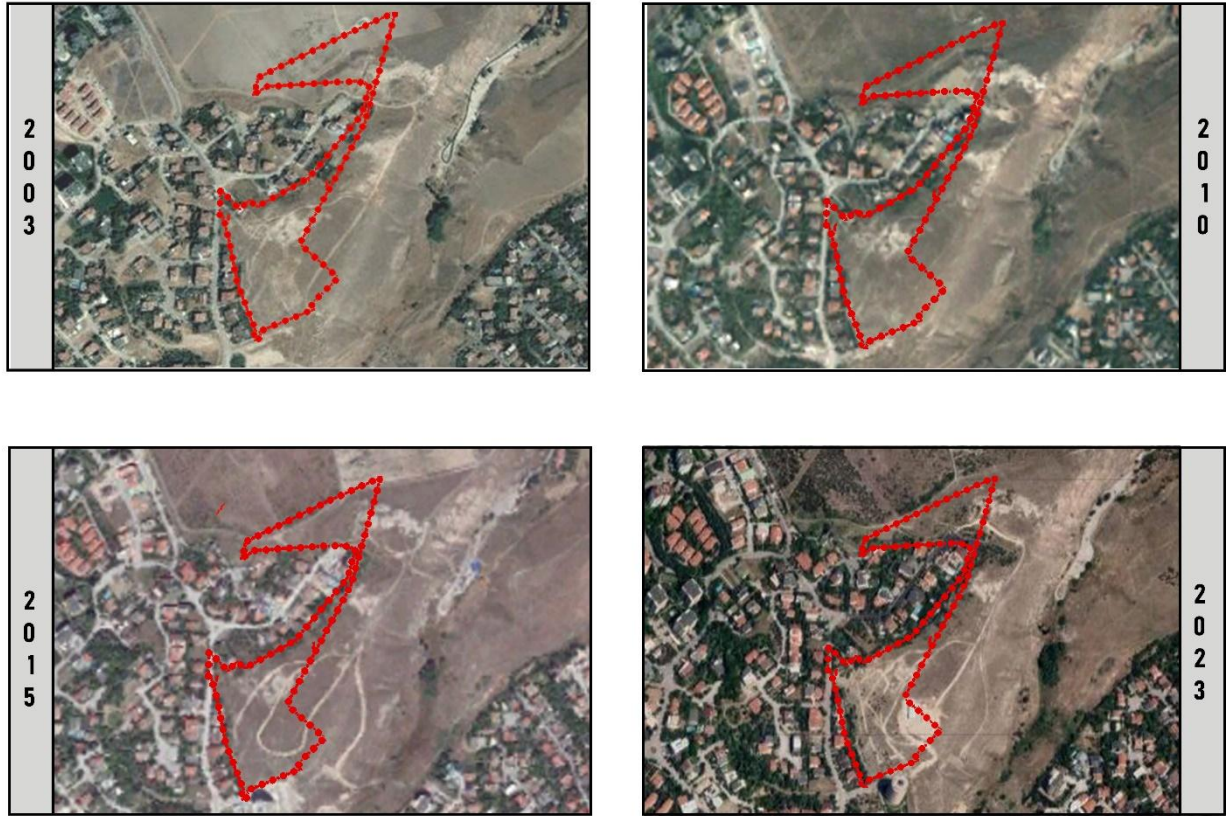
Osmanlı topraklarına dahil olan Ankara, bu dönemde de sınır kenti işlevini sürdürmüştür. Kentin "Ankyra" adı, İslami devirlerde "Engürü" ve "Angora" biçimlerinde karşımıza çıkarken, kent, 1402 yılında Çubuk Ovasında yapılan Ankara Savaşı'na sahne olmuş ve Ankara bir süre Timur kuşatması altında kalmıştır. Timur'un Anadolu'dan ayrılışından sonra, Mehmet Çelebi, Fetret Devri'nin sonunda padişahlığını ilan edince, Ankara'yı tekrar Osmanlı egemenliği altına almıştır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30'a yakın handan çoğunun ve Bedesten'in 5, 16 ve 17. y.y.'lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu'nun Anadolu'daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir.

Ülkede ilk defa Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, savaş sonrası kentlerin sorunlarının çözümlenmesi ve hızlı kentleşmenin düzene girmesi amacıyla planlama çalışmalarına başlanmıştır. İlk planlama çalışması başkent Ankara için yapılmıştır. Sonrasında İstanbul, İzmir, Kayseri, Antalya ve Konya gibi nüfusu giderek artan kentlerde kapsamlı planlama çalışmaları yürütülmüştür (Cengizkan 2006). Ankara'nın ilk planı Carl Christoph Lörcher

tarafından 1924 ile 1925 yılları arasında hazırlanmıştır ve bu plan Ankara'ya "Türkiye Cumhuriyeti'nin planı olan ilk kenti" olma ünvanını kazandırmıştır (Cengizkan 2006). Ancak başkent Ankara'daki nüfus artışının Lörcher Planı'nda tahmin edilenden çok daha fazla olması nedeniyle plan yetersiz kalmıştır. Planın yapılmasının üzerinden sadece dört yıl geçmesine rağmen yeni bir planın yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda, 1930'lu yıllardan 1950'li yılların sonuna kadar Ankara'daki kentsel gelişimi yönlendireceği düşünülen yeni bir plan hazırlanmıştır. Hermann Jansen tarafından hazırlanan ve Jansen Planı olarak adlandırılan plan, 1932 yılında onaylanmış ve 1934 yılında uygulamaya konulmuştur (Günay 2006). Bu planı, Ankara metropoliten alanını şekillendiren 1957 Uybadin-Yücel Planı, 1990 Nazım Planı, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ve 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı izlemiştir. (Esra ŞENÖZ ORSAN, 2019)

Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi



2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ankara İlinin ulusal ve uluslararası stratejik önemi göz önünde bulundurulduğunda kent içerisinde yer alan mevcut ulaşım bağlantılarına; bölgesel ve uluslararası ulaşım ağlarının da dahil olduğu görülmektedir. Kent içerisindeki ulaşım ağı; karayolu, havayolu ve raylı sistemlerden oluşmaktadır.

Ankara ilinde öne çıkan ulaşım sistemleri Raylı Sistemler, karayolları ve teleferiktir. Ankara ilinde bulunan metro hatları ve teleferik hattına bakıldığında; metro hatları A1- Ankaray Aşti-Dikimevi Hattı, M1- Kızılay- Batıkent Hattı, M2- Kızılay-Çayyolu Hattı, M3- Batıkent-Sincan/Törekent Hattı, M4- Kızılay- Keçiören/1.Kısım Keçiören-AKM Hattıdır ve teleferik hattı ise T1- Yenimahalle- Şentepe Teleferik Hattıdır.

Karayolu Sistemi incelendiğinde Ankara ilinde bulunan en önemli akslar O-20 Ankara Çevre Yolu, D-200, D-750, D-140, D-260 devlet karayollarıdır. Ankara Çevre Yolu O-4 Yoluna bağlanarak İstanbul iline, O-21 Yoluna bağlanarak Adana iline erişim sağlamaktadır. D-200 Türkiye'nin batı-doğu akslı ana yollarından biridir ve D-200 Devlet Karayolu Çanakkale, Balıkesir, Bursa, Bilecik, Eskişehir, Ankara, Kırıkkale, Yozgat, Sivas, Erzincan İllerinden geçmektedir. Zonguldak ilinden başlayan D-750 devlet karayolu Karabük, Bolu, Ankara, Konya, Aksaray, Niğde, Adana ve Mersin İllerinden geçmektedir. D-140 devlet karayolu Sakarya, Bolu, Ankara İllerinden geçmektedir. D-260 devlet karayolu ise Afyon, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Sivas, Malatya ve Elâzığ illerinden geçmektedir. Ankara ilinde çalışma alanının da kuzeyinden geçmekte olan Ankara- İstanbul yüksek hızlı demiryolu bulunmaktadır.

Ankara ilinde 5 adet havaalanı bulunmakta olup bunlardan Mürted Hava Üssü, Etimesgut Havaalanı, Güvercinlik Havaalanı ve Temelli Eğitim Yardımcı Meydanı Havaalanı olmak üzere 4 adedi askeri havaalanıdır. Ankara Esenboğa Havaalanı ise Türkiye'nin iç ve dış hatları bir arada bulunduran ilk havalimanı ve yolcu trafiği açısından ülkenin en büyük dördüncü havalimanıdır.

2.2.1 Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde bulunan çalışma alanının çevresinde bulunan ulaşım kademelenmesi incelendiğinde; ulaşım aksları birinci, ikinci ve üçüncü

Türkiye'nin İç ve Dış Hatları bir arada olan "ilk" havalimanı olma özelliğine sahiptir. Alanın kuzeyinde ise Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanı ise Askeri Havaalanları bulunmaktadır.

2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

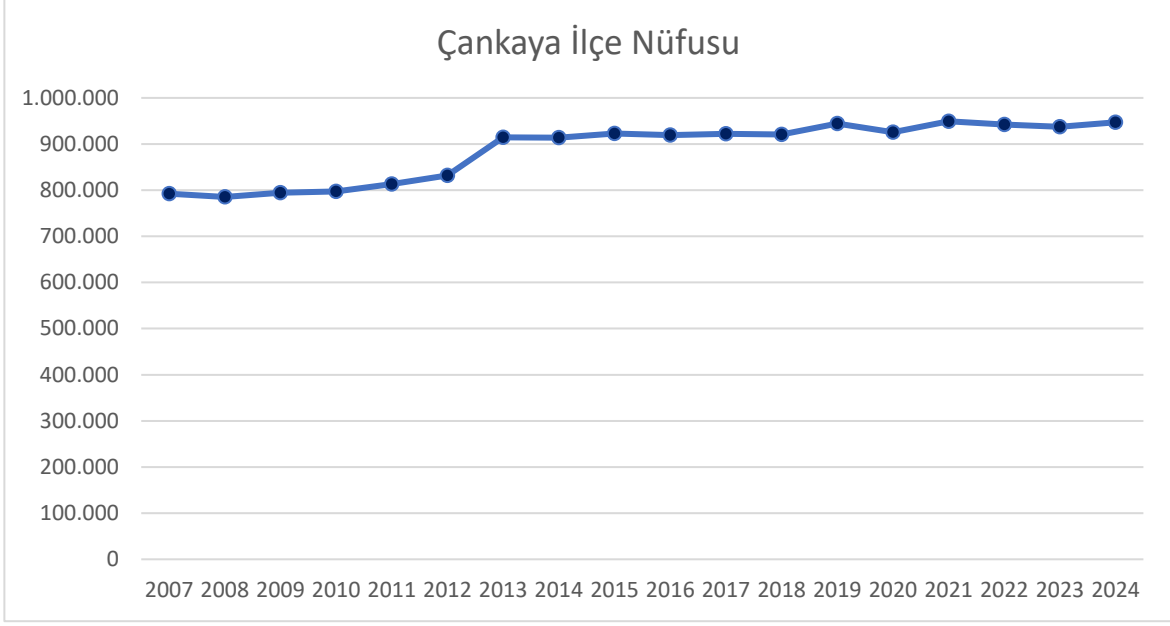
2.3.1 Nüfus Yapısı

2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (TÜİK) sonuçlarına göre, Ankara ili nüfusu 5,864,049 kişidir. İl nüfusunun %16'sına karşılık gelen 947,330 kişi Çankaya ilçesinde yaşamaktadır.

Ankara ili ve Çankaya ilçe nüfuslarının 2007-2024 yılları içerisindeki değişimi incelendiğinde; il nüfusunun sürekli olarak artış görülmektedir. Çankaya ilçe nüfusunda yıllar içerisinde arttığı görülmekle birlikte Çankaya nüfusunun Ankara il nüfusu içerisindeki oranı düşme eğilimindedir. Bu oran, 2007 yılında %17,74 iken 2024 yılında %16,15'e düşmüştür.

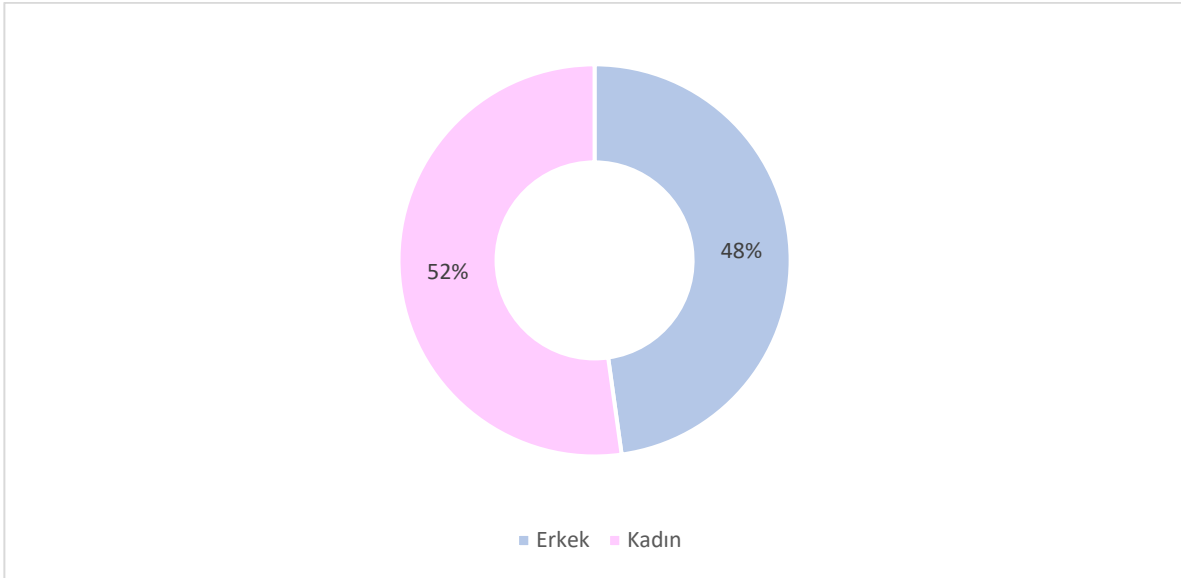
Tablo 1: İl ve İlçe Yıllara Göre Nüfus Değişimi

| Yıllar | Ankara İli Nüfusu | Çankaya İlçe Nüfusu |
|--------|-------------------|---------------------|
| 2007 | 4.466.756 | 792.189 |
| 2008 | 4.548.939 | 785.330 |
| 2009 | 4.650.802 | 794.288 |
| 2010 | 4.771.716 | 797.109 |
| 2011 | 4.890.893 | 813.339 |
| 2012 | 4.965.542 | 832.075 |
| 2013 | 5.045.083 | 914.501 |
| 2014 | 5.150.072 | 913.715 |
| 2015 | 5.270.575 | 922.536 |
| 2016 | 5.346.518 | 919.119 |
| 2017 | 5.445.026 | 921.999 |
| 2018 | 5.503.985 | 920.890 |
| 2019 | 5.639.076 | 944.609 |
| 2020 | 5.663.322 | 925.828 |
| 2021 | 5.747.325 | 949.265 |
| 2022 | 5.782.285 | 942.553 |
| 2023 | 5.803.482 | 937.546 |
| 2024 | 5.864.049 | 947.330 |



Grafik 1: Çankaya İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Çankaya ilçesinin 2024 yılı kadın ve erkek nüfus oranı incelenmiştir. Nüfusun, %48'i erkek nüfusu, %52'sinin ise kadın nüfusu olduğu görülmektedir. İlçenin toplam nüfusu ise 947,330 kişidir.



Grafik 2: Çankaya İlçesi Erkek ve Kadın Nüfusu Dağılımı

İlçenin mahalle nüfusları incelendiğinde; ilçede en çok nüfusa sahip mahallesi sırasıyla Alacaatlı, Üniversiteliler, Birlik Mahalleleri ve ilçedeki en az nüfusa sahip mahallesi ise

Namık Kemal Mahallesi'dir. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Çayyolu Mahallesi ise 6.878 kişi ile nüfus büyüklüğü açısından ilçede 54. sıradadır.

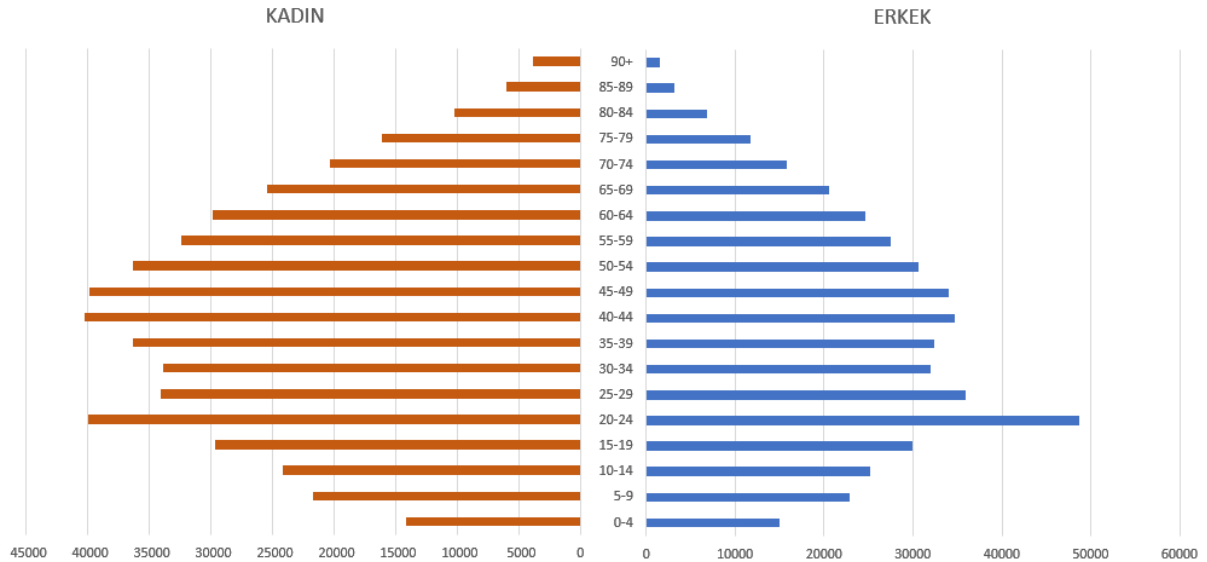
Tablo 2: Çankaya İlçesi 2024 Yılı Mahalle Nüfusları

| Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu | Mahalleler | 2024 Nüfusu |
|---------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|------------------------------------|-------------|
| 100.Yıl Mah. | 5.283 | Çiğdem Mah. | 12.547 | Karahasanlı Mah. | 305 | Oğuzlar Mah. | 7.951 |
| 50.Yıl Mah. | 394 | Çukurambar Mah. | 12.590 | Karapınar Mah. | 9.209 | Ön Cebeci Mah. | 4.179 |
| Ahlatlıbel Mah. | 13.041 | Cumhuriyet Mah. | 239 | Karataş Mah. | 686 | Oran Mah. | 11.952 |
| Akarlar Mah. | 99 | Devlet Mah. | 7.144 | Kavaklıdere Mah. | 6.400 | Orta İmrahor Mah. | 266 |
| Akpınar Mah. | 12.534 | Dilekler Mah. | 222 | Kazım Özalp Mah. | 5.130 | Osman Temiz Mah. | 9.219 |
| Alacaathı Mah. | 45.050 | Dodurga Mah. | 12.734 | Keklik Pınarı Mah. | 14.245 | Öveçler Mah. | 8.661 |
| Anıttepe Mah. | 4.546 | Doğuş Mah. | 2.505 | Kırkkonaklar Mah. | 19.081 | Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. | 18.727 |
| Arka Topraklık Mah. | 2.227 | Dumlupınar Mah. | 10.808 | Kızılay Mah. | 1.444 | Remzi Oğuz Arık Mah. | 4.753 |
| Aşağı İmrahor Mah. | 144 | Ehlibeyt Mah. | 2.785 | Kızılırmak Mah. | 6.272 | Sağlık Mah. | 571 |
| Aşağı Öveçler Mah. | 8.155 | Emek Mah. | 21.992 | Kocatepe Mah. | 725 | Sancak Mah. | 10.598 |
| Aşıkpasha Mah. | 8.996 | Ertuğrulgazi Mah. | 6.253 | Kömürcü Mah. | 110 | Şehit Cengiz Karaca Mah. | 7.447 |
| Ata Mah. | 11.421 | Erzurum Mah. | 2.837 | Konutkent Mah. | 9.436 | Şehit Cevdet Özdemir Mah. | 8.219 |
| Aydınlar Mah. | 5.637 | Esatoğlu Mah. | 3.220 | Korkutreis Mah. | 1.057 | Seyranbağları Mah. | 6.362 |
| Ayrancı Mah. | 15.863 | Eti Mah. | 2.057 | Koru Mah. | 13.949 | Söğütözü Mah. | 5.627 |
| Aziziye Mah. | 10.633 | Evciler Mah. | 154 | Küçükesat Mah. | 2.497 | Sokullu Mehmet Paşa Mah. | 8.171 |
| Bademlidere Mah. | 2.537 | Fakülteler Mah. | 5.444 | Kültür Mah. | 4.164 | Tınaztepe Mah. | 5.474 |
| Bağcılar Mah. | 3.722 | Fidanlık Mah. | 1.283 | Malazgirt Mah. | 6.228 | Tohumlar Mah. | 325 |
| Bahçelievler Mah. | 10.405 | Gaziosmanpaşa Mah. | 3.589 | Maltepe Mah. | 8.925 | Topraklık Mah. | 1.734 |
| Balgat Mah. | 3.102 | Gökkuşuğu Mah. | 8.484 | Mebusevleri Mah. | 4.098 | Ümit Mah. | 14.031 |
| Barbaros Mah. | 5.168 | Göktürk Mah. | 3.654 | Meşrutiyet Mah. | 665 | Umut Mah. | 7.126 |
| Bayraktar Mah. | 4.412 | Güvenevler Mah. | 8.549 | Metin Akkuş Mah. | 2.805 | Üniversiteler Mah. | 34.442 |

| | | | | | | | |
|------------------|--------|--------------------|--------|----------------------|--------|--------------------------|--------|
| Beytepe Mah. | 19.235 | Güzeltepe Mah. | 5.875 | Metin Oktay Mah. | 5.156 | Yakupabdal Mah. | 3.801 |
| Birlik Mah. | 30.552 | Harbiye Mah. | 18.964 | Mimar Sinan Mah. | 3.344 | Yaşamkent Mah. | 22.562 |
| Boztepe Mah. | 860 | Hilal Mah. | 6.705 | Muhsin Ertuğrul Mah. | 2.891 | Yayla Mah. | 206 |
| Büyükesat Mah. | 8.568 | Huzur Mah. | 17.123 | Murat Mah. | 3.340 | Yeşilkent Mah. | 553 |
| Çamlıtepe Mah. | 6.151 | İleri Mah. | 3.991 | Mürsel Uluç Mah. | 18.028 | Yıldızevler Mah. | 12.478 |
| Çankaya Mah. | 7.560 | İlkadım Mah. | 12.598 | Mustafa Kemal Mah. | 7.547 | Yücetepe Mah. | 4.902 |
| Çavuşlu Mah. | 325 | İlkbahar Mah. | 17.638 | Mutlukent Mah. | 20.318 | Yukarı Bahçelievler Mah. | 15.320 |
| Çayyolu Mah. | 6.878 | İlker Mah. | 2.897 | Naci Çakır Mah. | 8.728 | Yukarı Dikmen Mah. | 9.991 |
| Cebeci Mah. | 4.477 | İncesu Mah. | 2.912 | Namık Kemal Mah. | 16 | Yukarı Öveçler Mah. | 3.887 |
| Cevizlidere Mah. | 12.696 | İşçi Blokları Mah. | 16.715 | Nasuh Akar Mah. | 3.690 | Zafertepe Mah. | 2.127 |

Çankaya ilçesinin nüfus yoğunluğu 2048 kişi/km², hane halkı ortalaması 2,48 kişidir. Çayyolu Mahallesi'nin nüfus yoğunluğu 2707 kişi/km², Çankaya ilçesinin yaş dağılımı incelendiğinde ise en çok nüfusa sahip yaş aralığı 20-24 yaş aralığıdır.

Grafik 3: Çankaya İlçesi Yaş Aralıkları Dağılımı



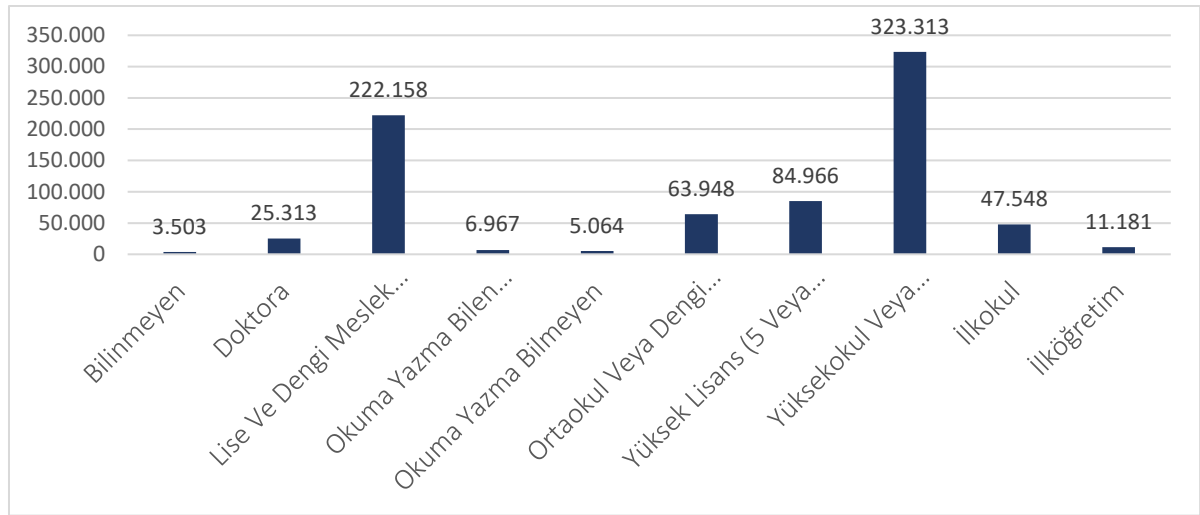
TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç

oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

2.3.2 Eğitim

Ülkelerin ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmişlik düzeylerini belirleyen en önemli faktörlerden biri de eğitimidir. Eğitim, bireylere sağladığı özel yararlar yanında, toplumsal açıdan yaratmış olduğu dışsallıklar nedeniyle de ülkelerin ekonomik kalkınmalarında önemli rol oynamaktadır. Bu kapsamda, raporun bu bölümünde Çankaya ilçesinde 2021 yılı eğitim durumu ele alınmıştır. Eğitim istatistikleri, nüfusun eğitim durumu ve okuma yazma bilmeyenler ilçe genelinde incelenmiştir.

Tablo 3:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu

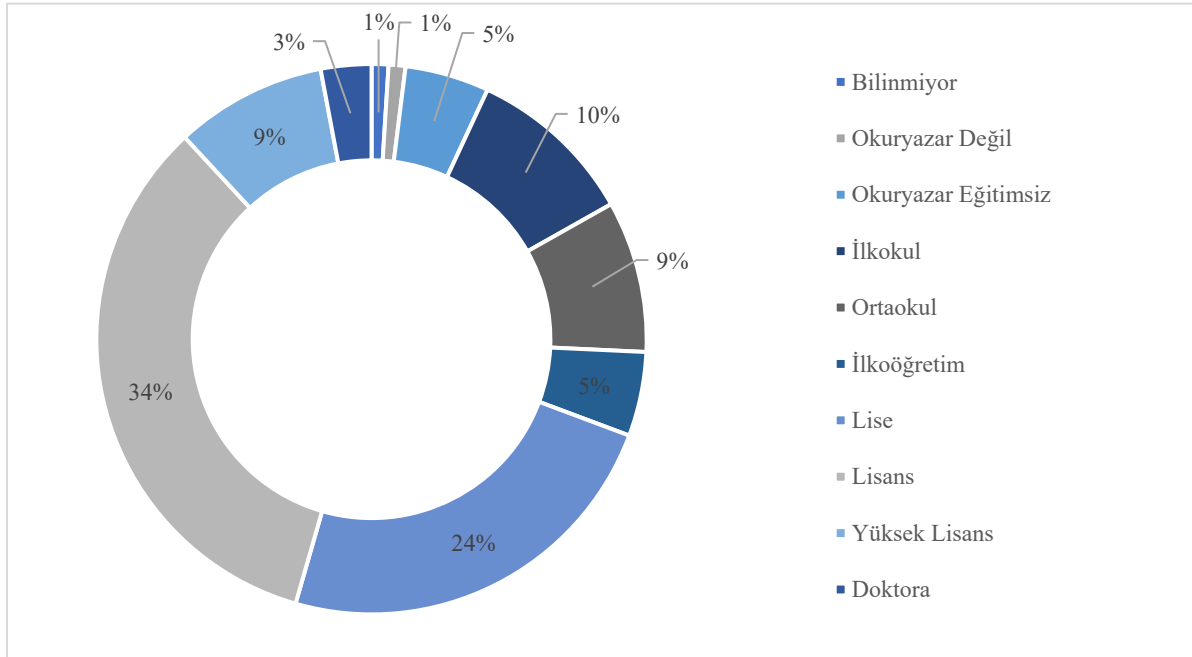


Çankaya ilçesinin eğitim düzeyi incelendiğinde; sırasıyla en çok yüksekokul veya fakülte, lisans, ortaokul mezunu nüfusunun olduğu görülmektedir. Ayrıca ilçedeki okuryazarlık oranı %98'in üzerindedir.

Çankaya ilçesinin eğitim durumunu incelediğimizde ilçe nüfusunun %1'inin okuryazar olmadığı, %5'inin okuryazar ama eğitimsiz olduğu, %10'unun ilkokul mezunu olduğu, %9'unun ortaokul mezunu olduğu, %5'inin ilköğretim mezunu olduğu, %24'ünün lise mezunu olduğu, %34'ünün lisans mezunu olduğu, %9'unun yüksek lisans eğitimine sahip olduğu ve %3'ünün Doktora eğitimine sahip olduğu görülmektedir. Çankaya İlçesi nüfusunda eğitim düzeyi oranları incelendiğinde; lisans eğitimine sahip kişi sayısının en yüksek oranda olduğu görülmektedir. Eğitim düzeyi grafiğinde 0-14 yaş grubu diğer kategorisinde

değerlendirilmiştir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Bu kapsamda Çankaya İlçesi incelendiğinde, nüfusun yalnızca %1'inin okuma yazma bilmediği görülmektedir.

Grafik 4:Çankaya İlçesi 2021 yılı Eğitim Durumu



2.4 EKONOMİK YAPI

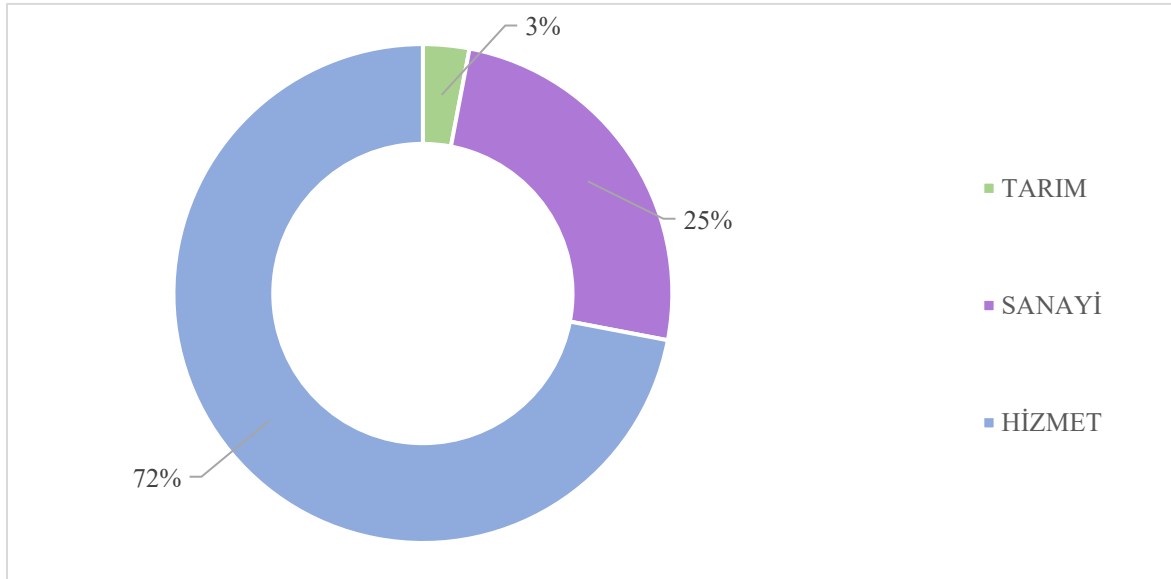
Ekonomik yapının incelenmesi şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Ankara ilini incelediğimizde mevcut ekonomik yapısını tespit edebilmek amacıyla bir takım temel ekonomik göstergeler üzerinden araştırmalar yapılmıştır. İlin ekonomik yapısı hizmet, sanayi ve tarım ana sektörleri bazında incelenmiştir.

Ankara ekonomisinin temelini oluşturan 3 ana sektör bulunmaktadır. Bunlar %72 oranında ve en büyük paya sahip olan hizmet sektörü, %25 oranında sanayi sektörü ve %3 oranında tarım sektörüdür. Hizmet, Ankara genelinde %72'lik orana sahip sektördür. Bu sektör Ankara'nın gayrisafi hasılatında büyük paya sahiptir. Hizmet sektörünün il ekonomisi içinde bu kadar ağırlıklı olmasında Ankara'nın başkent olması, neredeyse bütün kamu kurum ve kuruluşlarının bu ilde bulunması ve il sınırları dışından sürekli göç alıyor olmasında kaynaklanmaktadır. Ankara genelinde olduğu gibi Çankaya İlçesinde de en önemli faaliyet gösteren sektör hizmet sektörüdür. Ankara ekonomisinin bir diğer önemli parçası sanayi

sektörüdür. Sanayi sektörü Ankara ekonomisinin %25’lik kısmını oluşturmaktadır. Çankaya İlçesi’nin de içinde bulunduğu Ankara Merkez Bölgesi sanayi faaliyetlerinin gerçekleştirildiği önemli bir bölgedir. Merkez Bölge’de faal olarak çalışan 5 adet teknoloji geliştirme bölgesi, 7 adet aktif Organize Sanayi Bölgesi ve bunların dışında sanayi bölgeleri bulunmaktadır (Ankara Bölge Planı, 2014-2023). Türk ekonomisinde sanayi üretiminin %60’ı kamu sektöründedir. Kamu kuruluşlarının da büyük çoğunluğunun genel merkezi Çankaya İlçesinde dir.

Ankara ilinde bir diğer önemli sektör tarım sektörüdür. Tarım sektörü Ankara ekonomisinin %3’lük kısmını oluşturmaktadır. Toplam tarım alanı 1.233.043 hektardır. En önemli tarım ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır (Ankara İli Tarımsal Yatırım Rehberi, 2015). Genel olarak bakıldığında Sanayi tesisleri, Hizmet Sektörü ve Tarım Sektörü Ankara ‘da ekonomik yaşamın temelini oluşturmaktadır.

Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı



3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi'nde yer almakta olup alanın büyüklüğü yaklaşık 5,7 hektardır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı görülmektedir. Planlama alanında kadastral parcel büyüklüğü 42.266,41 m² olup alanın %74,1'ini oluşturmakta, 14.775,30 m²'si kadastral boşluktan oluşmakta olup alanın %25,9'unu oluşturmaktadır.

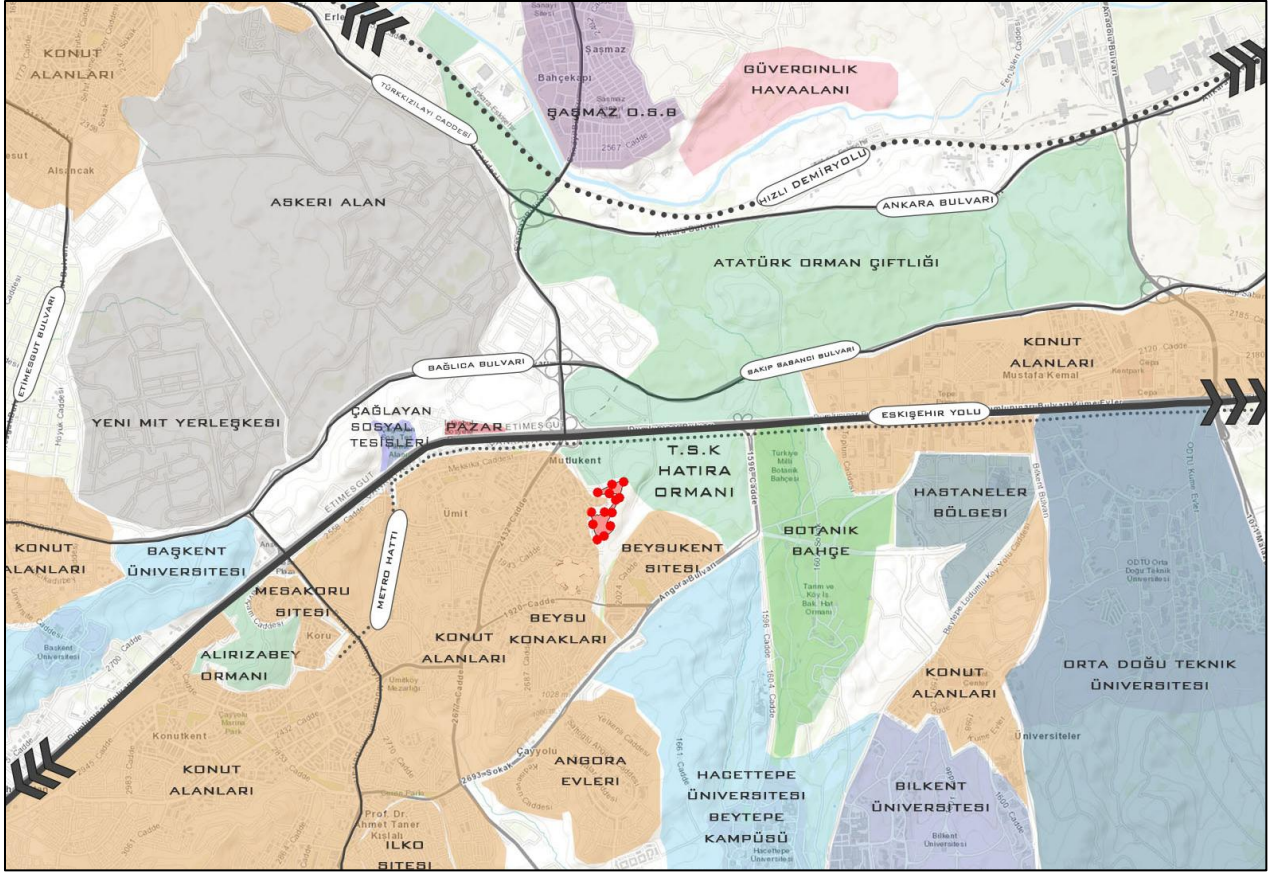
Harita 5:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



3.2 ARAZİ KULLANIMI VE YAPISAL ANALİZLER

Planlama alanı Çankaya ilçesinin Çayyolu Mahallesi 80269 ada 1 parcel, 80270 ada 1,2,3 parseller, 80137 ada 5, 6, 7 parseller ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Alan büyüklüğü 5,7 hektardır. Alanın çevresindeki çevresinde arazi kullanımı incelendiğinde; alan çevresinde konut alanları yoğunluktadır. Ayrıca alanın doğusunda üniversite alanlarının bulunduğu görülmektedir.

Harita 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Planlama alan içerisinde ve çevresindeki mevcut yapılar değerlendirildiğinde; alan sınırı içerisinde yapılaşma bulunmadığı fakat alanın yakın çevresinde konut fonksiyonuna sahip yapıların yoğunlukta olduğu görülmektedir. Alanın yakın çevresindeki yapıların genellikle 2-3 katlı yapılar olduğu, güneye doğru gidildikçe 16 katlı ve üzeri yüksek katlı yapıların bulunduğu görülmektedir.

Harita 7: Alan ve Çevresindeki Yapılar



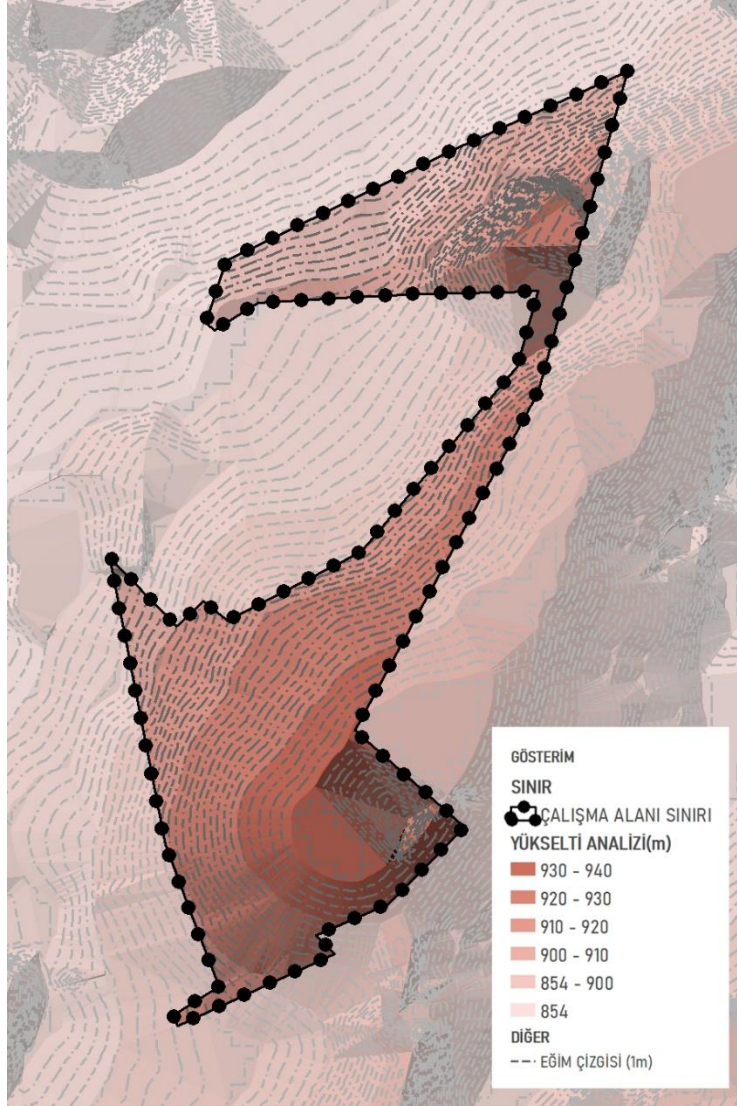
3.3 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Topoğrafik yapı analizleri kapsamında; bölgenin morfolojik yapısını tanımlamak amacıyla topoğrafik durum, sorun yaratacak alanların belirlenmesi için eğim, yapıların yönelişlerinin belirlenmesi için bakı (yöneliş) yapısı incelenmiş ve incelenen bu veriler doğrultusunda analizler oluşturulmuş ve konuyla ilgili başlıklar altında değerlendirilmiştir.

3.3.1 Eşyükselti Analizi

Planlama alanı içerisinde topografyanın yükselti durumuna bakıldığında; alanda 854 metre en düşük yükseklik sınırı olup, en yüksek topografya ise 940 metredir. Yükseklik değer aralıkları 854-900 m, 900-910 m, 910-920 m, 920-930 m ve 930-940 m, olarak 5 sınıfta incelenerek harita üzerinde gösterilmiştir. Yükselti, alanın kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe artmakta ve güney sınırında 930-940 metre aralığına ulaşmaktadır.

Harita 8:Planlama Alanı Yükselti Analizi

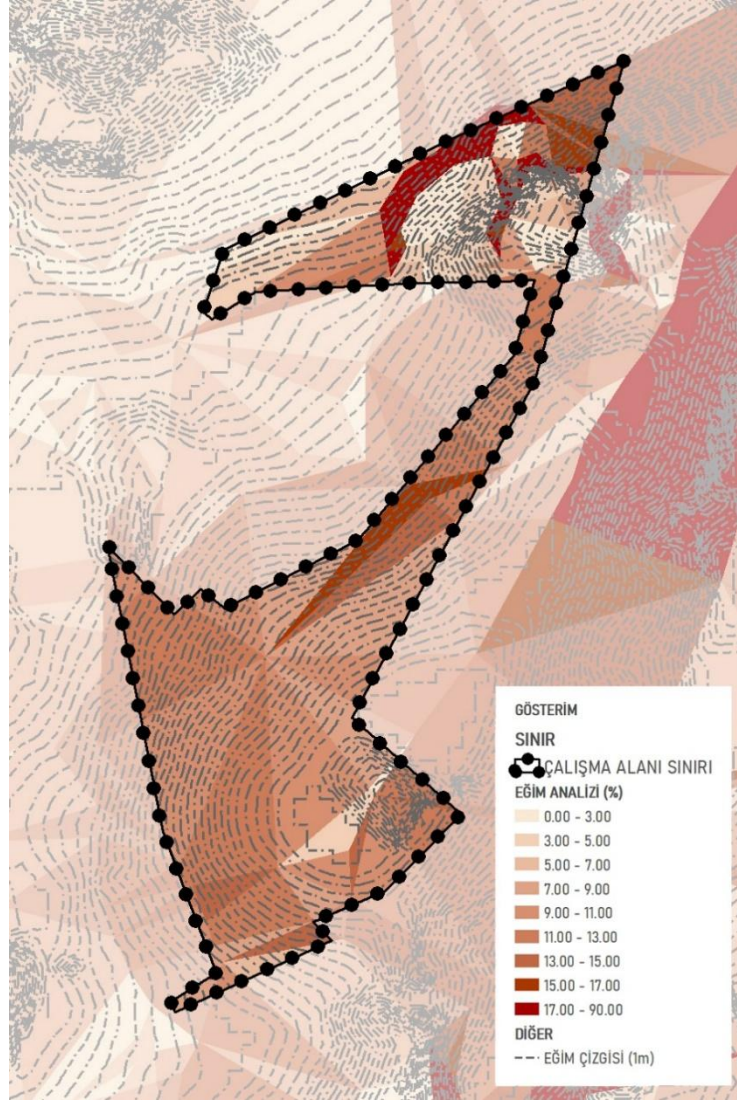


Yükselti analizinin alan dağılımı incelendiğinde alan batıdan doğuya ve kuzeyden güneye doğru yükselmektedir. Alanın büyük bir çoğunluğu 900 m-930 m yükseklik aralığında yer almaktadır.

3.3.2 Eğim Analizi

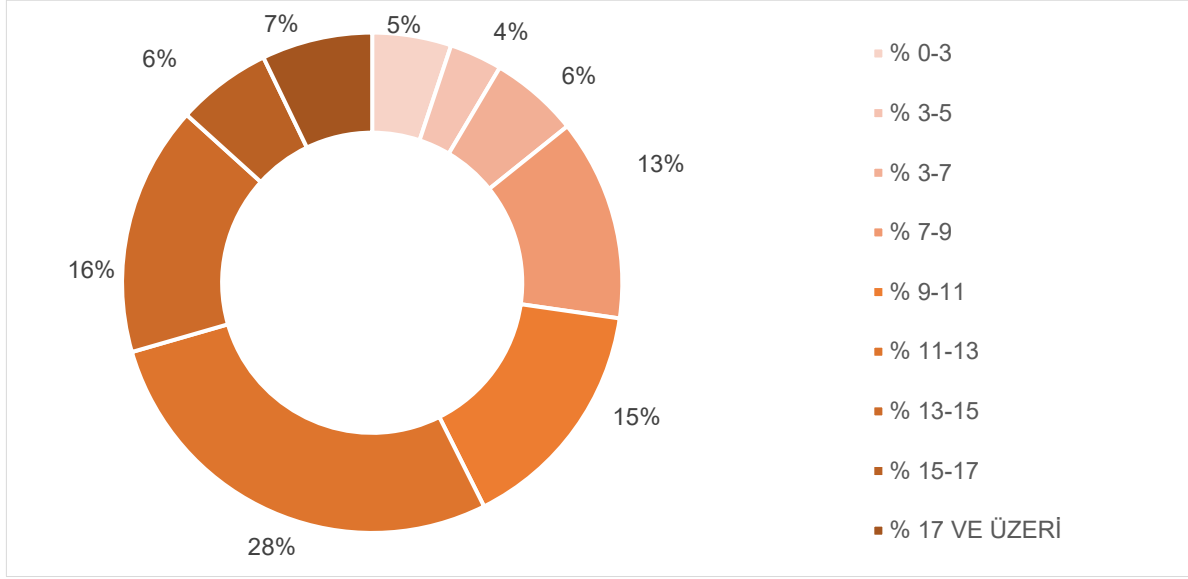
Planlama alanının eğim durumuna bakıldığında; eğimin en az %0 en fazla %90 oranında olduğu tespit edilmiş ve %0-3, %3-5, %5-7, %7-9, %9-11, %11-13, %13-15, %15-17 ve %17-90 olarak dokuz gruba ayrılarak harita üzerinde gösterilmiştir. Eğimin %17'yi geçtiği bölgeler yapılaşma ve erişilebilirlik açısından sorun oluşturabilmektedir. Alan genelinin eğimi %9-13 eğim aralığında bulunmakta olup, eğim açısından yerleşime uygundur.

Harita 9: Planlama Alanı Eğim Analizi



Alanın %5'si %0-3 eğim aralığında, %4'ü %3-5 eğim aralığında, %6'sı %3-7 eğim aralığında, %13'ü %7-9 aralığında, %15'i %9-11 eğim aralığında, %28'i %11-13 eğim aralığında, %16'sı %13-15 eğim aralığında, %6'sı %15-17 eğim aralığında ve %7'si %17 ve üzeri eğim aralığına sahiptir. Alanın %28'si %15 ve eğim aralığına sahiptir.

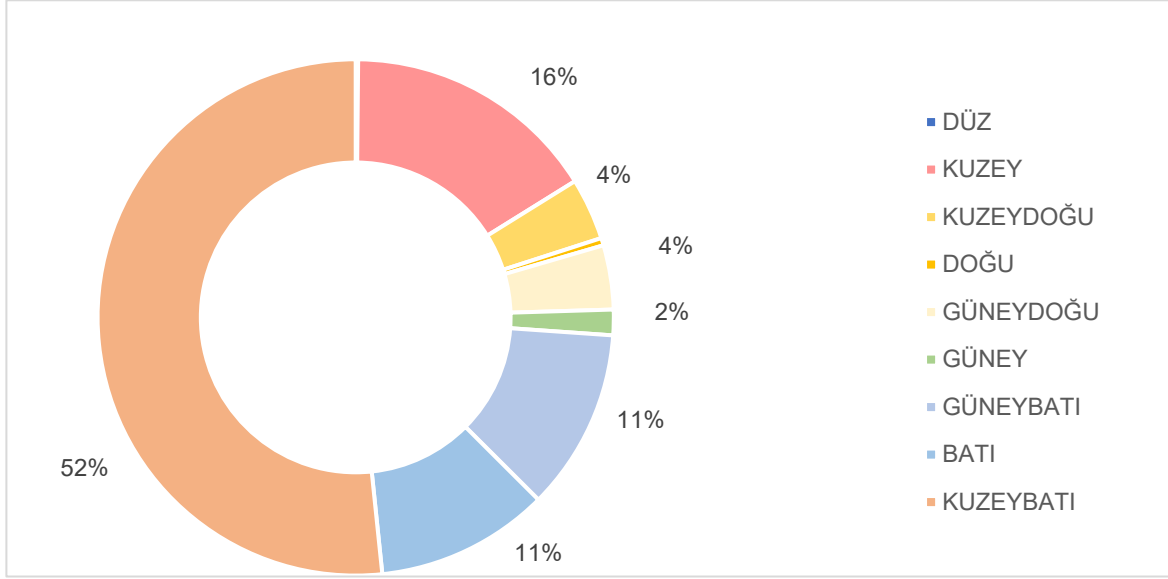
Grafik 6: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı



3.3.3 Bakı Analizi

Planlama sınırları içerisinde kalan bakı durumu incelendiğinde, alanın genelinde yönelişin kuzey olduğu görülmektedir. Alanın batı kısmı genel olarak kuzey ve batı yönelişi; kuzey kısmında ise kuzeybatı ve kuzey yönelişi; güney kesimlerinde güneybatı ve güney yönelişleri görülmektedir.

Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı

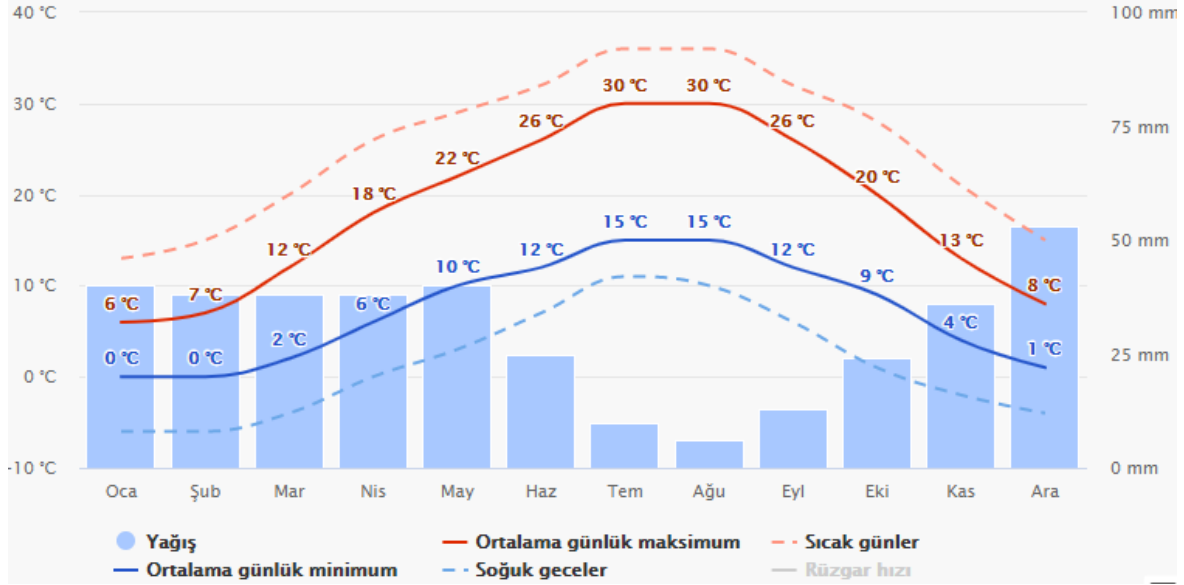


3.3.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Ilıman ve sıcak iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye’de soğuk iklim türleri görülmemektedir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır. Genellikle kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara’da farklı iklimler vardır. Güneyde İç Anadolu’nun hususiyeti olan step-bozkır iklimi, kuzeyde ise Karadeniz bölgesinin yumuşak ve yağışlı özelliği görülür.

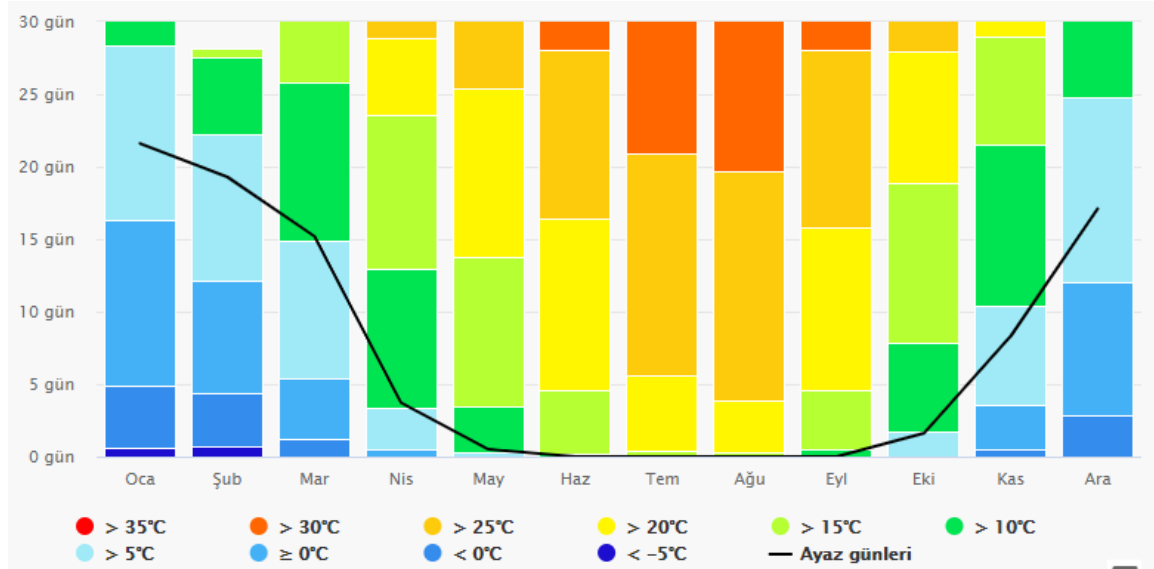
Ankara ilinde Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6°C iken, Temmuz ayı ortalama sıcaklığı ise 30°C civarındadır. Çankaya İlçesi ortalama yağış ve sıcaklık verilerine bakıldığında; yaz aylarının az yağışlı ve yüksek sıcaklıkta, sonbahar aylarının çok yağışlı ve kış aylarının ise düşük sıcaklıkta olduğu görülmektedir. Yıl içindeki maksimum sıcaklığa bakıldığında Temmuz ve Ağustos aylarında 30°C, yıl içindeki en düşük sıcaklık ise Ocak ve Şubat aylarında 0°C olduğu görülmektedir.

Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık



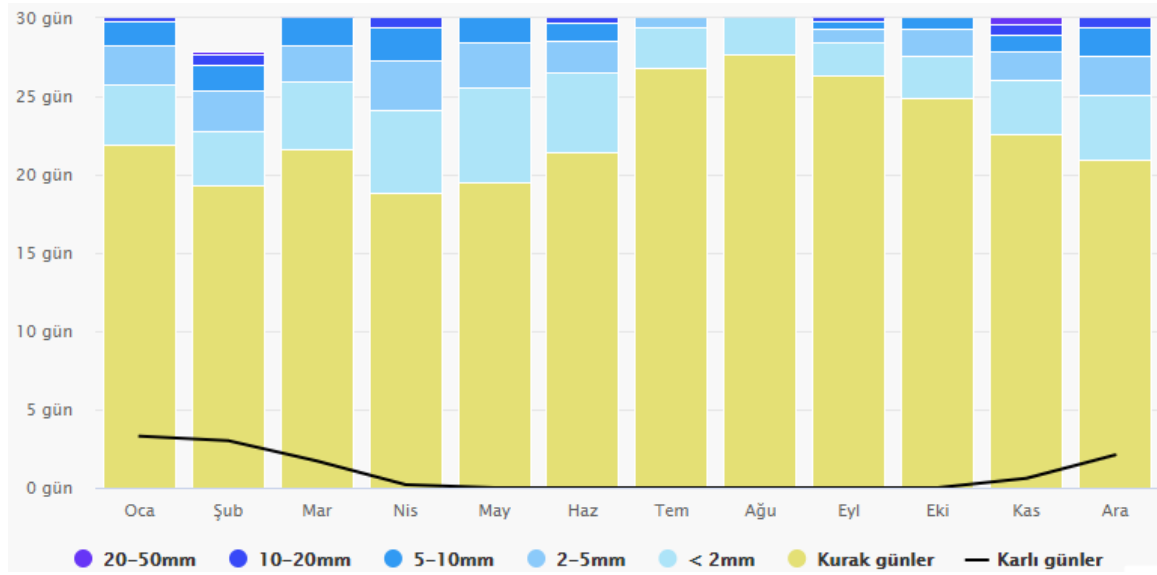
Çankaya İlçesi aylık sıcaklık verilerine bakıldığında, sıcaklığın en yüksek olduğu Temmuz, Ağustos aylarında sıcaklığın 20°C'nin altına düşmediği, sıcaklığın en düşük olduğu Ocak, Aralık aylarında ise; 15°C'nin üstüne çıkmadığı görülmektedir.

Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri



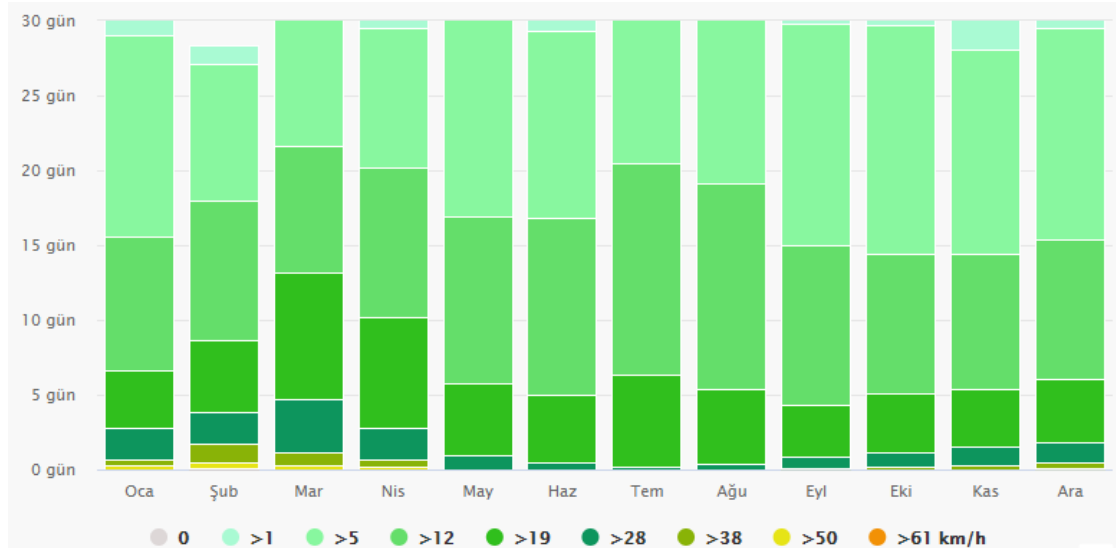
Çankaya İlçesi ortalama yağış miktarlarına bakıldığında; en yağışlı ayların Nisan, Şubat, Kasım ve Aralık olduğu, en kurak geçen ayların ise Temmuz ve Ağustos olduğu görülmektedir. Karlı günler ise Ocak, Şubat, Mart, Kasım ve Aralık aylarında görülmekte olup, geri kalan aylarda karlı günlere rastlanılmamaktadır.

Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı



Çankaya İlçesi rüzgar hızı ortalama 19 km/sa olup Ocak, Şubat ve Mart ayları rüzgar hızının en yüksek olduğu aylar iken; Temmuz, Ağustos ayları rüzgar hızının en düşük olduğu aylardır.

Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı



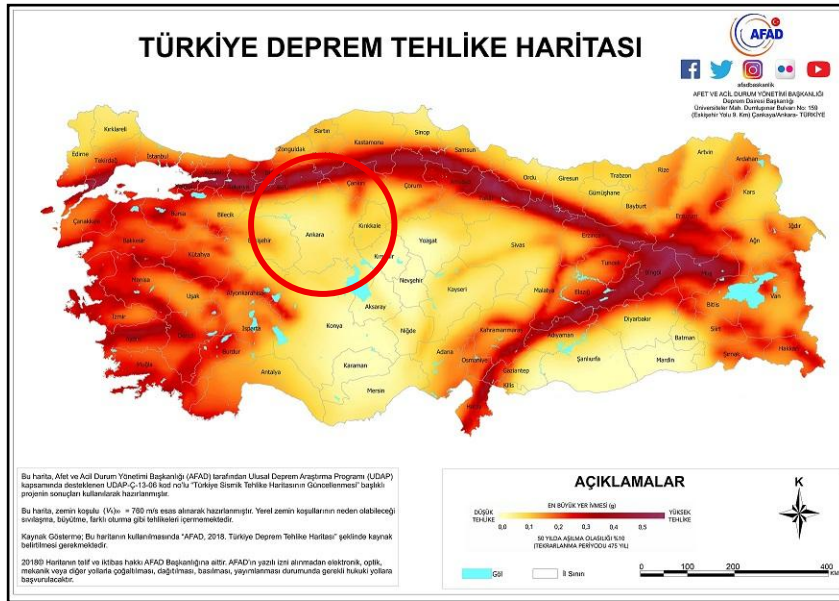
İlin büyük kısmında bozkır (step) bitkileri görülür. İlkbaharda yeşil olan arazi yazın sararmış ve kurumuş otlarla kaplıdır. İlin kuzey ve kuzeybatısında deniz ikliminin tesiri görülür ve bu bölge geniş ormanlarla kaplıdır. Yağmur bulutlarını ormanlar ve kuzeydeki dağlar çekerek güneye inmesini önler. Ormanların çoğu korular ve baltalık orman halindedir. Yüzölçümünün

%10'u ormanlıktır. Arazinin yüzde 15'i çayır ve meradır. Tahıl ise en geniş araziyi kaplayan bir bitki örtüsüdür.

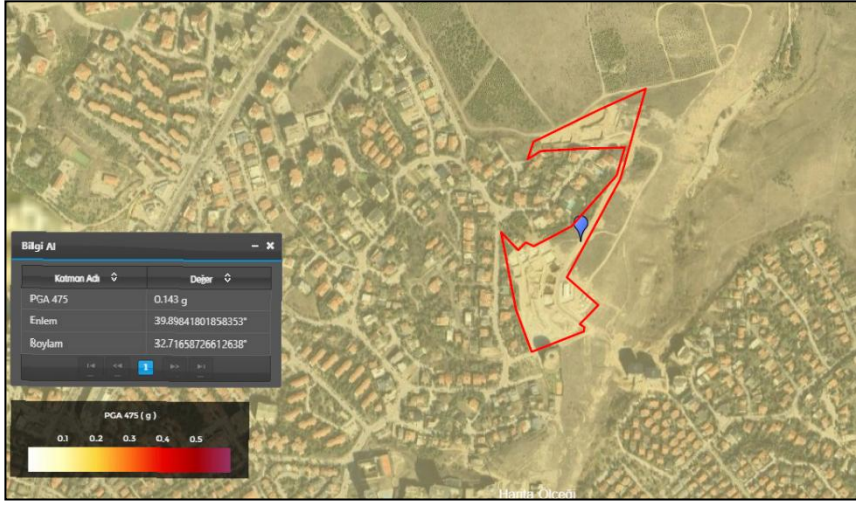
3.3.5 Depremsellik

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritası güncellenerek 2018 yılında hazırlanmıştır. Buna göre Ankara ili genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almaktadır. Planlama alanı Türkiye Deprem Haritasına göre PGA 475 sınıfında 0.143 g katsayısında yer almaktadır.

Harita 11: Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Ankara İlının Konumu



Harita 12: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu



3.3.6 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Çalışma alanına ilişkin Ocak 2019 tarihli “Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 Nolu Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu”na göre çalışma alanının Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarda (Ö.A.2.1) kaldığı görülmektedir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondajlar, jeofizik, laboratuvar vb yer bilimsel çalışmalar sonucunda inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlikeler ve riskler irdelenmiştir. İnceleme alanının jeolojisini Orta-Üst Jura yaşlı Akbayır Formasyon ve Akbayır Formasyonu Rezidüeline ait kaya birimi ve çakıllı kil biriminden oluşturmaktadır, inceleme alanının topografik eğimi aralığı %0-10, % 10-20, %20-40 olarak belirlenmiştir. Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Akbayır Formasyonu; Tek eksenli basınç deneyine göre "çok düşük" ve "düşük" dayanımlı, RQD sınıflamasına göre "çok zayıf-zayıf-orta kaya" kalitesinde ve ayrışma derecesi ise "W5, W4, W3, W2 ve W1" ayrışma derecesine sahiptir. Akbayır Formasyon Rezidüeli birimleri; plastisite indisine göre “düşük”, likit limit değerine göre ise "yüksek ve orta" şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde kaya düşmesi, heyelan, akma kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında Akbayır Formasyonu ve rezidüeli birimlerinin eğimli kesimlerinde ve kayaların çok kırıklı çatlaklı olması nedeniyle eğimin %

10 dan fazla olduğu alanlarda kazı yapılması durumunda stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir.

Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A.2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak temel ve zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, otur taşıma gücü vb) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Kireçtaşı biriminde yapılan sondajlarda ve arazi gözlemlerinde karstik boşluklar gözlenmemiştir. Ancak Kireçtaşı birimi karstik oluşumuna yatkın olduğundan zemin etütlerinde karstik boşluklara yönelik detaylı araştırmaların yapılması ve gerek görülmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Harita 13: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



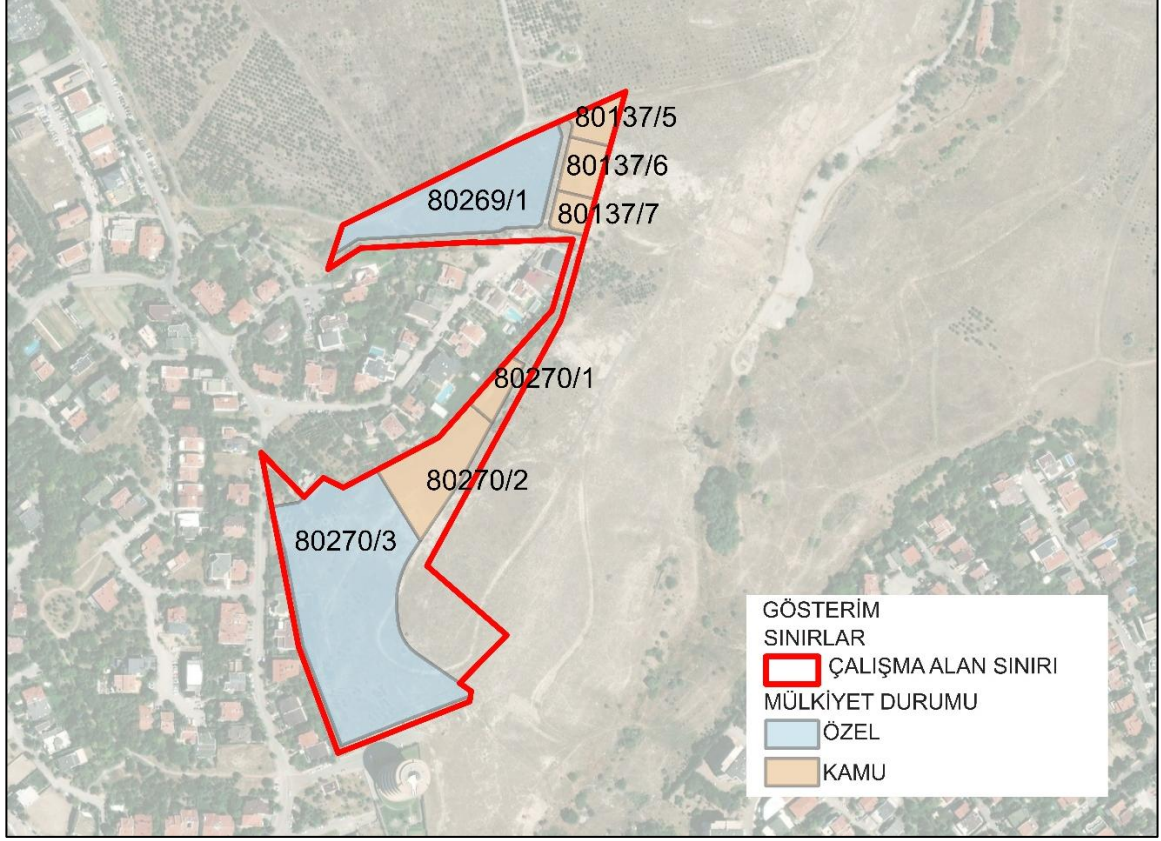
3.4 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanında bulunan parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde alanda Özel ve Kamu Mülkiyetinde bulunmaktadır. Alanın %56,1'ini oluşturan 31.956,01 m²'lik alana sahip 2 adet parcel Özel Mülkiyette ve alanın %18,1'ini oluşturan 10.310,40 m² alana sahip 5 adet parcel Kamu mülkiyetindedir.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

| ADA | PARSEL | PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | YÜZDE (%) | MÜLKİYET |
|--------------|--------|------------------------------------|-----------|---------------|
| 80137 | 5 | 1.340,41 | 2,3% | KAMU |
| | 6 | 1.723,56 | 3,0% | KAMU |
| | 7 | 1.118,76 | 2,0% | KAMU |
| 80269 | 1 | 9.846,97 | 17,3% | ÖZEL MÜLKİYET |
| 80270 | 1 | 1.119,34 | 2,0% | KAMU |
| | 2 | 5.008,33 | 8,8% | KAMU |
| | 3 | 22.109,04 | 38,8% | ÖZEL MÜLKİYET |
| PARSEL ALANI | | 42.266,41 | 74,2% | - |
| TOPLAM ALAN | | 57.041,71 | 100,0% | - |

Harita 14:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



3.5 KENTSEL PLANLAMA DURUMU

3.5.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Raporun bu bölümünde Çankaya İlçesinin planlama durumları üst ölçekten alt ölçeklere doğru incelenmiştir. Bu kapsamda planlar; 1/25.000 Meri Nazım İmar Planı, 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı, 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı başlıkları altında değerlendirilmiştir.

3.5.1.1 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan ve 16.02.2007 tasdik tarihli 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında alan, Gelişme Konut Alanı fonksiyonunda kalmakta olup Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu karar ile planın iptaline karar verilmiş ve alanın plansız kaldığı görülmektedir.

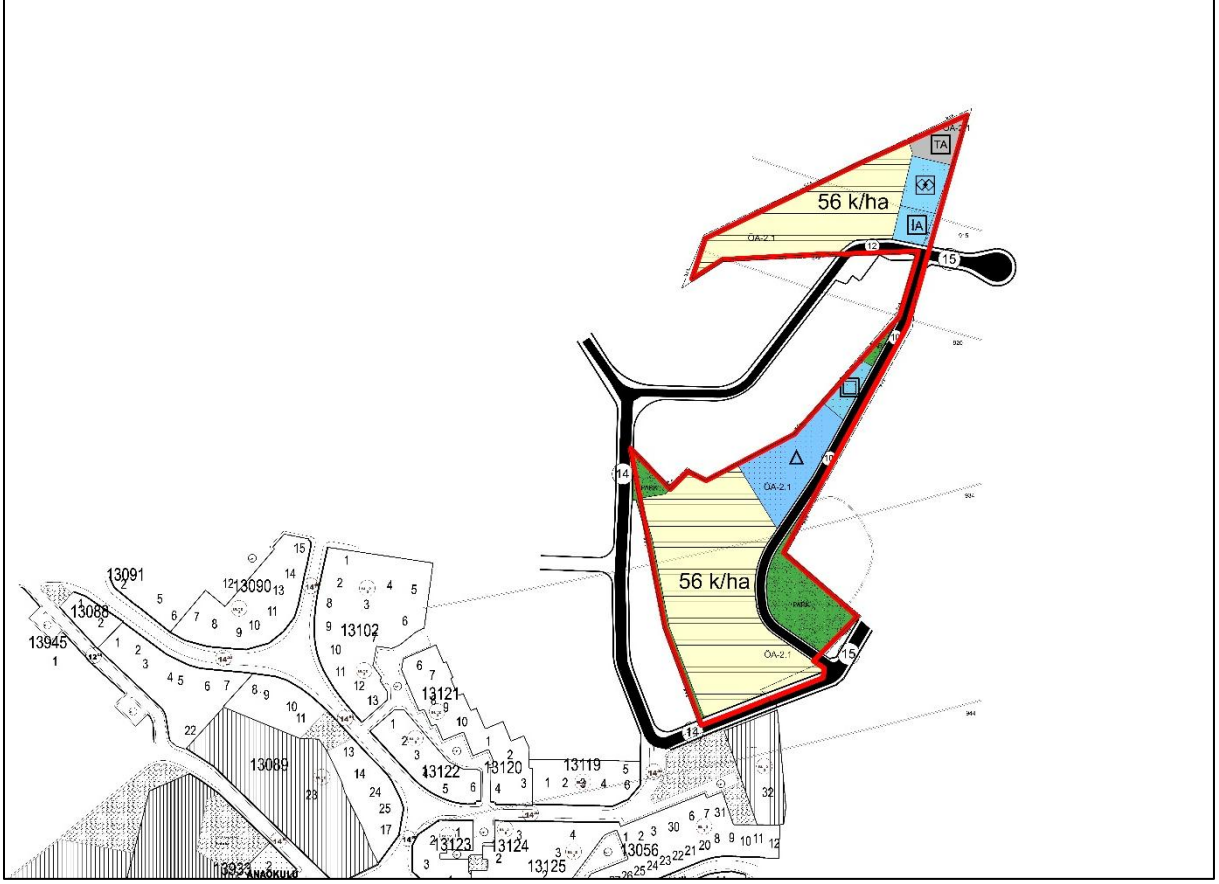
Harita 15: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



3.5.1.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu), Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı ve Teknik Altyapı Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. İlgili Nazım İmar Planının kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı değerlendirilerek Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş olup alanın plansız kaldığı görülmektedir.

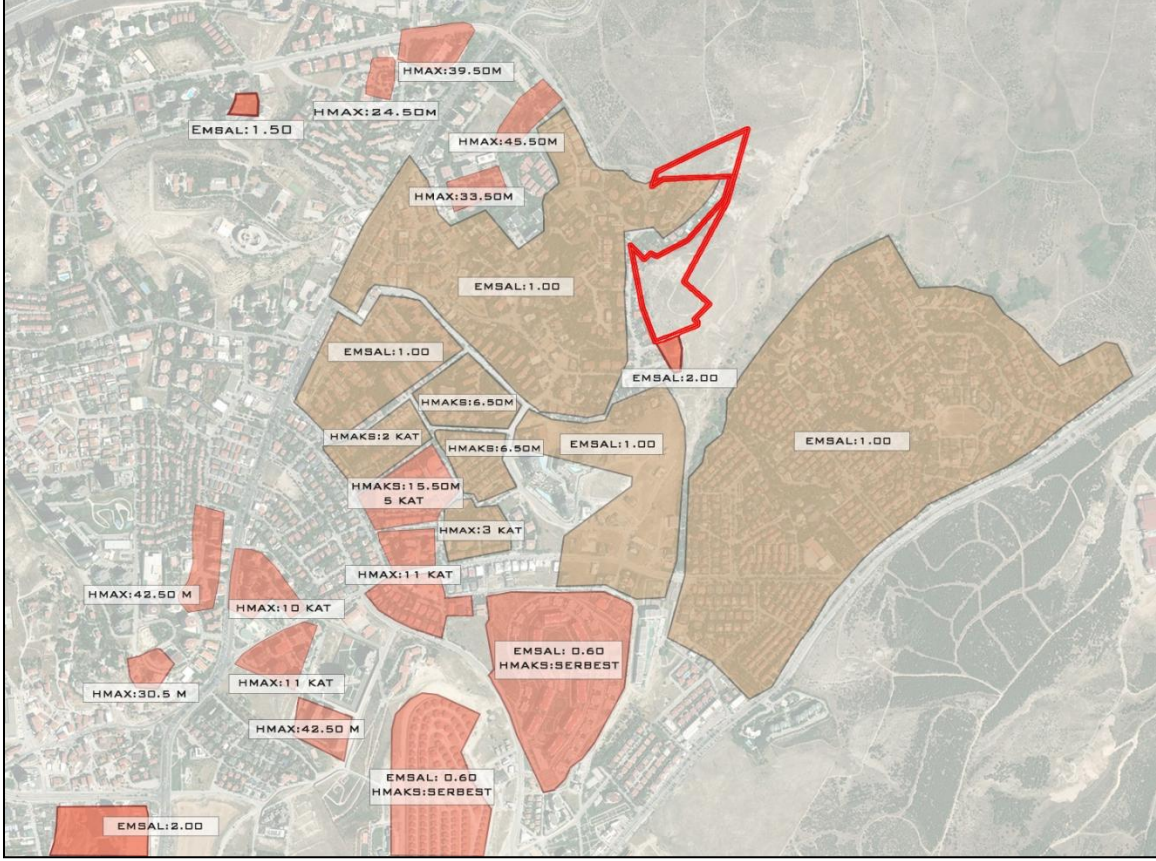
Harita 16:Planlama Alanı İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları



3.5.1.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanı 15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı (E:0.35), İlkokul Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami ve Teknik Altyapı Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. İlgili Uygulama İmar Planının kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı değerlendirilerek Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş olup alanın plansız kaldığı görülmektedir.

Harita 18:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri



3.5.1.4 Hava Mania Planı

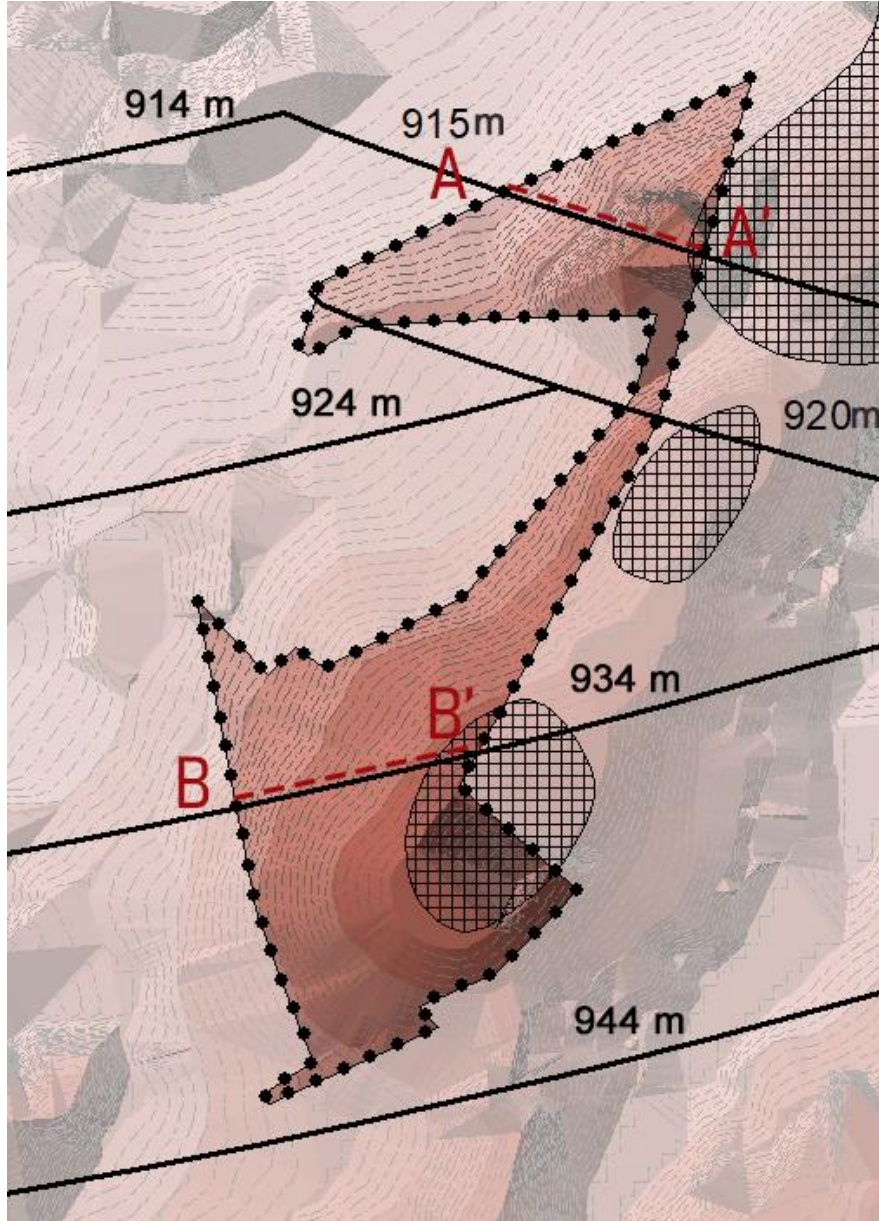
Planlama alanı Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planında kalmaktadır. Bu başlık altında Mania kavramı tanımlanmış, Hava Mania Planı'nın planlama alanı üzerindeki yükseklik kısıtlamaları incelenmiştir.

Mânia, "hava araçlarının yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya seyir halindeki hava aracının korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan ya da bu yüzeylerin dışında bulunan ancak hava seyrüseferine bir tehlike oluşturduğu değerlendirilen bütün geçici, sabit ya da hareketli cisimleri veya bunların bir kısmı" olarak tanımlanmaktadır.

Havaalanlarına emniyetli hava aracı operasyonları düzenlenebilmesi için havaalanları çevresinde belirlenmiş bazı bölgelerde belirli yüksekliklerin aşılmaması, yani mânialara izin verilmemesi gerekmektedir. Bu kapsamda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğümü tarafından havaalanı mânia planları hazırlanmakta ve uygulanmak üzere başta ilgili belediyeler ve

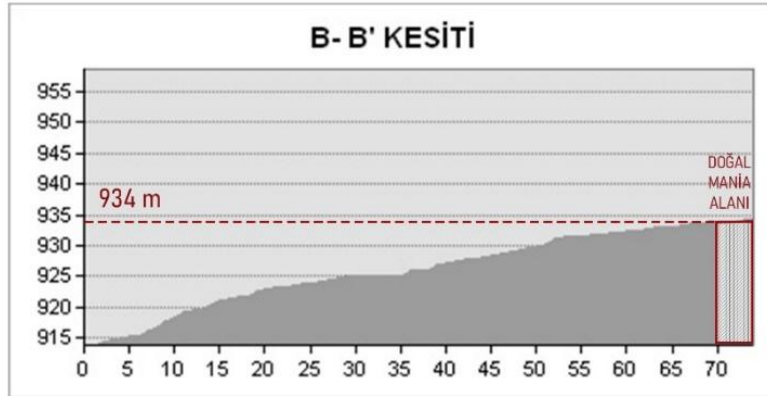
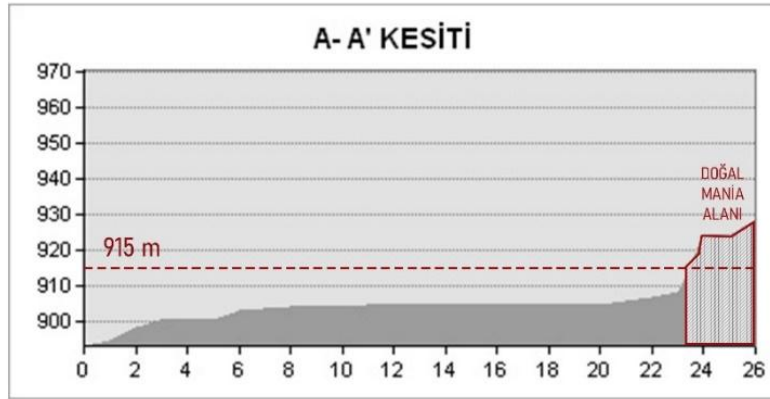
Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planı incelendiğinde; alanın kuzeydoğusunu Güvercinlik Havaalanı Mania Planı, diğer kısımları ise Etimesgut Havaalanı etkilemektedir. Kuzeydoğuda ve doğuda doğal mania alanları bulunmaktadır. Hava Mania Planlarına göre kuzeyden güneye doğru gidildikçe maksimum yapılaşabilecek yükseklik %5 oranında artmaktadır. Planlama alanı içerisinde Maksimum yükseklik sınırları 910 metre ile 944 metre arasında değişmektedir.

Harita 20: Planlama Alanı Hava Mania Planı



Alan üzerinde alınan kesitler Hava Mania Plan sınırı üzerinde kalmaktadır. A-A' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 915 metredir. Alınan kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmakta olup, doğal mania alanı dışında planlanan yapı yüksekliğine eşik oluşturacak alan bulunmamaktadır. B-B' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 934 metre olup kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmaktadır.

Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları



3.5.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

Ankara Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., BE-OUT-423-2018-32673 sayılı 29.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“...İlgi yazınıza istinaden bahse konu ada/parseller içerisinde herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır. İmar uygulamaları akabinde bölgedeki yapılaşmaya enerji ihtiyacı için elektrik piyasası bağlantı ve sistem kullanım yönetmeliği Madde-10’da belirtilen evraklar ile başvurulması halinde bölgedeki dağıtım tesis ihtiyaçları tekrar değerlendirilecektir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Çankaya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, E-49648 sayılı 20.09.2018 tarihli kurum görüşünde;

“...Arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Çayyolu 954-955 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunmadığı, 1/25000 ve 1/50000 ölçekli nazım imar planları hakkındaki bilgilerin ise Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’ndan alınabileceği tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Harita Şube Müdürlüğü, 16457090-754[954-955 Pars. Çayyolu]-E-92913 sayılı 28.09.2018 tarihli kurum görüşünde;

“... Çayyolu Tp. 955 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, Çayyolu Tp. 954 parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır örneklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2018 tarih ve 263 sayılı kararı ile onaylanan 2018 yılı ücret tarifesinde belirlenen ücretin ödemesi halinde verileceği, hususları tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, 26106802-405.02.99-E.1971967 sayılı kurum görüşünde;

“Ekte gönderilen çalışma alanını gösterir harita ve koordinatlar incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı 1845-40123 sayılı 20.06.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Haritanın tarafımızca incelenmesiyle söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmadığı bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 68770991-045.99-E.56252 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu talebe ilişkin olarak arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; İlimizin Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 sayılı parsellerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na göre korunması gerekli tabiat varlığı bulunmadığı ve doğal sit alanında kalmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması halinde Valiliğimize bilgi verilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra ilgide kayıtlı yazıda 954 ve 955 sayılı parseller ve yakın çevresine ilişkin imar planı hazırlanacağı ifade edilmiş olup, yazı ekinde onama sınırı yer almamaktadır. Söz konusu parsellerin yakın çevresinde Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.05.1998 gün ve 5742 sayılı kararı ile tescil edilen Tarihi ve I. Derece Doğal Sit alanı yer almakta olup, söz konusu doğal sit alanını içermesi halinde Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelgesi kapsamında hazırlanacak koruma amaçlı imar planı teklifinin tarafımıza iletilmesi gerekmektedir. Anıt Emlak Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısı ile imar plan çalışmalarına esas öneri imar plan örneği yazınız ekinde gönderilmediğinden çevresinde bulunan Hazine parselleri hakkında görüş bildirilmemekle birlikte, 954 ve 955 parsel sayılı taşınmazların 1164 sayılı kanunun Ek-4’üncü maddesine göre TOKİ’ye bedelsiz devredildiği dikkate alınarak devir amacına uygun olarak planlama yapılmasına sakınca bulunmadığının değerlendirildiği ifade edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

T.C. Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 73209981/31773-1126-561 sayılı 08.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alanda, tabiat varlığı ve doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak, çalışmalara sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda,

bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 22802673-754-E.3457733 sayılı, 23.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı, 32747660-120-856204 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Konu Genel Müdürlüğümüz görev alanına giren konular yönüyle incelenmiş olup, söz konusu alanın DSİ Projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı, nehir veya dereler ile ilişkisi olmadığı tespit edilmiştir. Alanda oluşabilecek yüzeysel akışlara karşı gerekli tedbirler yağmursuyu şebeke sistemi içerisinde ele alınmalıdır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırım İşleri Şube Müdürlüğü, 62122103-304.02[304.02]-E.916114 sayılı, 12.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alan 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun uyarınca ilan edilen herhangi bir “Turizm Merkezi” ya da “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları içerisinde yer almamaktadır. Konuya ilişkin iş ve işlemlerin ilgili mevzuat doğrultusunda idarenizce değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

T.C. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 85167190-166/99-6619 sayılı 09.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“953 no’lu parsel; Çayyolu mahallesinde, Başkent Üniversitesi Diyaliz Merkezinin bulunduğu tepede yer almaktadır. Batıya doğru alçalan tepe otlarla kaplı olup, özellikle batı tarafında yer yer ana kaya gözlenmektedir. Tepe ve yamaçlarda yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır.

Ancak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununun 4.maddesi gereğince makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 85167190-304.02-E.333000 sayılı, 10.04.2019 tarihli kurum görüşünde;

“Müzemiz Müdürlüğünce görevlendirilmemiz üzerine 09.04.2019 günü İlimiz, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içinde bulunan Çevre ve Şehircilik bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetine devir alan 954 ve 955 parsellerinde yüzey araştırması yapılmıştır. 954 parsel no’lu arazi üzerinde yoğun olarak hafriyat gözlenmiştir. Arazide yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. Alanda daha sonraki dönemlerde kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4.Maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ankara Valiliği İl, Tarım ve Orman Müdürlüğü, 94695246-230.04.02-E.1028343 sayılı kurum görüşünde:

Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam alanı 5,2925 ha olan 954 (1,6955 ha) ve 955 (3,5970 ha) nolu parseller, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. Maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan olarak tespit edildiğinden, 5403 sayılı Kanun Kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 954 ve 955 nolu parsellerin, 4342 sayılı Mera Kanunu Kapsamında mera olarak sınırlandırılan alanlardan olmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Taşınmazlar Daire Başkanlığı, 48030629-754 / E.417318 sayılı, 29.11.2019 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu taşınmazlar, mevcut ve planlanan yol güzergahlarımızın dışında kalmakta olup, imar planı yapılmasında idaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü, 91510499-101.27.01- E.453483 sayılı, 26.11.2018 tarihli kurum görüşünde;

“Genel Müdürlüğümüz bilgi işlem kayıtlarında 13.11.2018 tarihinde ekte yapılan sorgulamada Konut Alanı proje alanı ile çakışması durumunda, söz konusu proje için talep edilen 5.24 ha proje alanında Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan ruhsat hakkı olmadığı tespit edildiğinden projenin yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırlarında 5.24 ha alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3380149 sayılı Konut Alanı Özel İzin Alanı olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında ilk müracaat aşamasında görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dahilinde Konut Alanı Özel İzin Alanının bulunduğu bu alanda faaliyette bulunulmasının istenilmesi halinde Genel Müdürlüğümüzden /TOKİ’den gerekli izinlerin alınmasına müteakip ruhsat düzenleneceği ve Genel Müdürlüğümüzden izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Ayrıca talep edilen alan ile çakışmalı olduğu tespit edilen ER:3372292 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular değerlendirme sahası için ilgili Valilikten görüş alınması gerekmektedir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğü, 80840283-250-E.600038 sayılı, 26.03.2019 tarihli kurum görüşünde;

“...35.970,66 m2 yüzölçümlü 955 parsel numaralı taşınmazın 2,5 ha.’lık kısmının orman kadastro paftasında orman sayılmayan alanda kaldığı, 955 parselin orman sayılmayan alan olarak sınıflandırılan alan dışında kalan kısmı ile 16.955,75 m2 yüzölçümlü 954 parsel numaralı taşınmazın Çayyolu mahallesi orman kadastro çalışması dışında kaldığı, 954 ve 955 parsel numaralı taşınmazların Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kaldığı ve üzerinde tesis edilen ağaçlandırma çalışmalarının idaremizce yapılmadığı ve idaremize tahsisli taşınmalardan olmadığı, 954 parselin ağaçlandırılan kısmının 1,0 ha yüzölçümünde, 955 parselin ise dağınık vaziyette kısımlar halinde ağaçlandırma çalışmalarına konu edildiği tespiti yapılmıştır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma genel Müdürlüğü, 16306199-252.01.02-E.208404 sayılı kurum görüşünde;

“Söz konusu alanda Korunan Alanların bulunmaması halinde plan çalışmalarının yapılmasında 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca sakınca görülmemektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, Tedaş Başkent Bölge Müdürlüğü, 28973753-752.99 sayılı, 26.04.2019 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu bölgenin faaliyet alanımızda bulunması nedeniyle 954 ve 955 parsellerin tapu kaydı üzerinde herhangi bir yatırım planı bulunmamakta olup; şu aşamada bölgede yapılması düşünülen herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (Eski 954 ve 955 Parseller)

TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 92914634/754 sayılı 22.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu parsele isabet eden mevcut ve planlanan herhangi bir tesisimizin bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. BE-OUT-301-2014-814 sayılı 02.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Halihazırda mevcut bulunan enerji nakil hattı, trafo vb. elektrik tesislerimizin ölçülerek planda korunması kaydıyla ve enerji nakil hattının altına isabet eden kısma herhangi bir tesis yapılacak ise emniyet mesafeleri dikkate alınarak çalışma yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. İdarenizce yapılacak işler nedeniyle mevcut tesislerimizin deplasesi gerekiyor ise şirketimiz Dağıtım Varlıkları Müdürlüğünden alınacak müsaade doğrultusunda deplase projelerinin hazırlanarak şirketimizce onayını müteakip deplase işlemlerinin

tarafınızca yapılması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü -754-431339 sayılı 10.07.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alan incelenmiş olup; taşınmazın DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj veya göl koruma alanında bulunmadığı, taşkın sorunu olmadığı tespit edilmiştir. Anılan alanın imara açılmasında sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

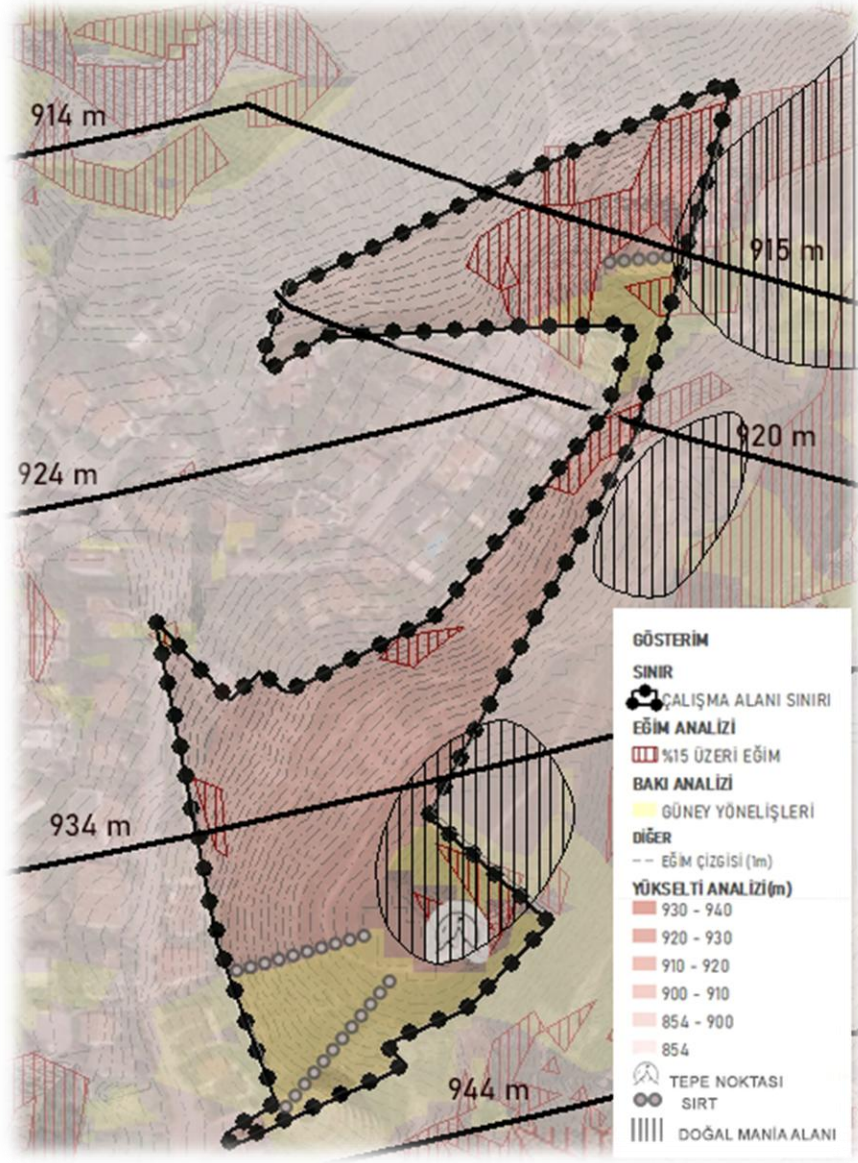
T.C. Ankara Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 94695246-230.04.02/22676 sayılı 10.09.2014 tarihli kurum görüşünde;

“Düzenlenen etüt raporuna istinaden söz konusu 5,0750 hektar yüz ölçüme sahip 953 no’lu parsel Hali Arazi (H) olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3.maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan (T) olarak tespit edildiğinden ilgili Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

3.6 PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ

Planlama alanının çevresi incelendiğinde; planlama alanı ilkokul alanı, yeşil alan, anaokulu alanı, ortaokul alanı, lise alanı, spor tesisi alanı erişim mesafesinde kalmaktadır. Eğitim alanlarının alanın batısında, park alanlarının alanın doğusunda ve batısında yoğunlaştığı görülmekte olup, alan çevresinde bulunan spor tesisi alanının ise planlama alanının doğusunda bulunduğu görülmektedir. Alanın kuzeyinin ise ilkokul alanı ve yeşil alan erişim mesafesi dışında kaldığı görülmektedir. Planlama alanının tamamı İbadet Alanı ve Sağlık Alanı erişim mesafesi dışında kalmaktadır.

Harita 22:Planlama Alanı Eşik Sentezi



4 KENTSEL TASARIM

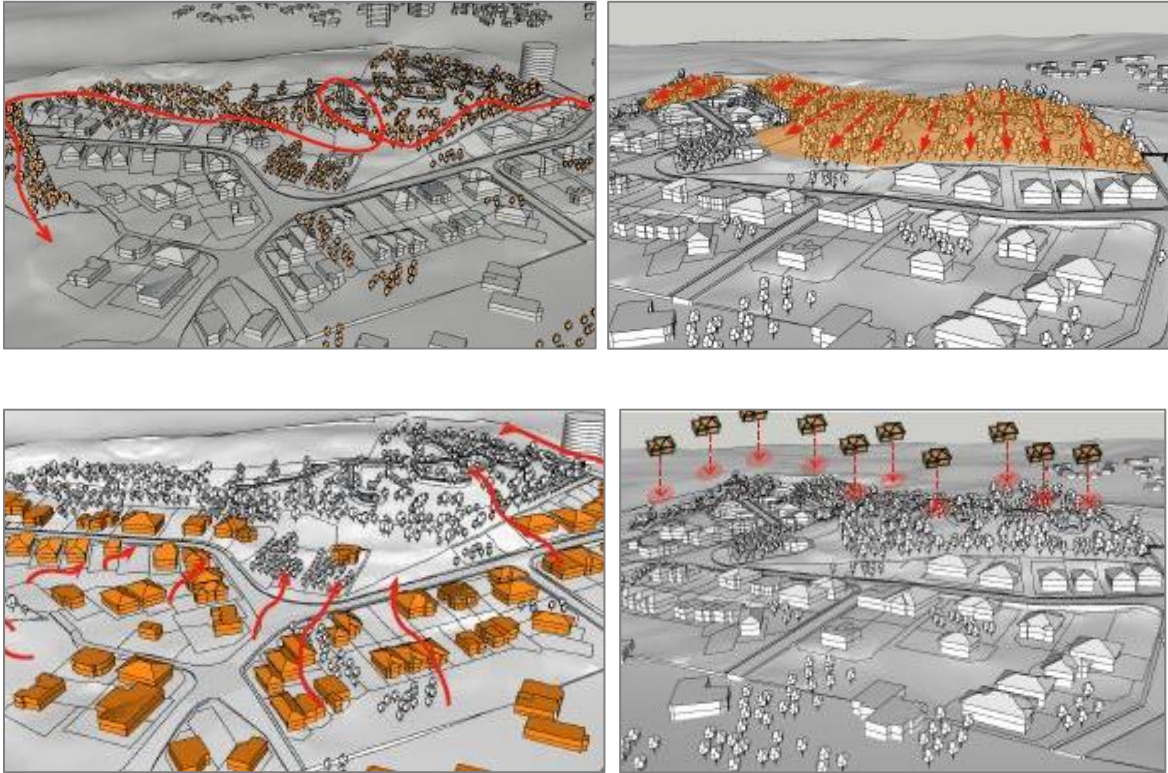
Planlama alanı yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Harita 23: Planlama Alanı Çevre Fonksiyonları



Planlama alanı çevresinde yer alan mahalle dokusu incelenmiş, alan topoğrafyası analiz edilmiş, yeşil alan ve donatı alanları sürekliliğine önem gösterilmiştir. Analizler kapsamında alanın kuzeyinde ve güneyinde yer alan düşük yoğunluklu gelişme konut alanları arasında nüfusun ihtiyaç duyduğu donatı alanları tasarlanmıştır.

Harita 24: Kentsel Tasarım Analiz Çalışmaları



Planlama alanına ilişkin hazırlanan kentsel tasarım projesine yönelik Yüksek Yaşam Kalitesi/Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanı, Hareket Kolaylığı, Engelsiz Yaşam başlıkları altında tasarım ilkeleri belirlenmiştir.

Yüksek Yaşam Kalitesi /Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanı/Erişilebilirlik

Planlama alanının ve çevresinin ihtiyaçlarına yönelik sosyal donatı alanları ve kamusal alanlar oluşturulmuştur. Planlama alanı ve etki alanlarını da kapsayacak biçimde sosyal donatı alanları ve kamusal alanlara ilişkin erişilebilirlik ve yeterlilik sağlanmıştır. Bununla birlikte; ana ulaşım aksı ve yeşil akslar tasarlanmıştır.

Planlama alanında önemli bir tasarım unsuru olan yaşam kalitesi, sosyal altyapı alanları ve kamusal alanlara ilişkin erişilebilirlik ve yeterlilik ile ilgilidir. Sosyal altyapı alanları; sosyal, kültürel ve rekreatif toplumsal ihtiyaçların, eğitim alanları, sağlık alanları, dini tesis alanları, sosyal tesis alanları, teknik altyapı alanları sağlıklı ve yaşam kalitesi yüksek alanlardır.

Planlama alanında yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla ilk olarak; donatı alanlarındaki yetersizliğin giderilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda oluşturulacak sosyal altyapı alanları ile nüfusun ihtiyaç duyduğu yaşanabilir mekanların oluşturulması hedeflenmiştir. Bu alanlarda karma kullanımların bir araya gelerek çekim yarattığı, kent hayatını canlandırdığı akslar oluşturulacaktır. Yapılarda oluşturulacak bahçe, avlu, park gibi ortak kullanım alanlarında seçilen zemin döşemesi, bitkilendirme gibi unsurlar iklime ve peyzaja göre belirlenerek yaşam kalitesini artırmak hedeflenmiştir.

Harita 25: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Kurgusu



Harita 27: Planlama Alanı Vaziyet Planı



Harita 28: Planlama Alanı Kentsel Tasarım Çalışması



Harita 29: Kentsel Tasarım Çalışması Kesitler



5 PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde yer almakta olup, 5,7 hektarlık alan büyüklüğüne sahiptir. Planlama alanının kullanım amacı sonlanan askeri ve işlevsiz alandan oluştuğu görülmekte olup Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı İle Askeri Amaçlı Kamulaştırmasına İlişkin Protokol imzalanmıştır.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya Mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakın bir konumda bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

15.12.2023 onay tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin İmar Planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2024/172 esas no, 2025/1231 nolu kararı ile iptaline karar verilmiş ve alan plansız kalmıştır. İmar planlarının iptal gerekçesi olarak kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik ilkeleri bakımından uygun olmadığı belirtilmiştir. Mahkeme iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanına ilişkin imar planı ile;

-
- Mekansal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak, alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların üzerinde donatı alanları önerilmiştir.
 - Plansız kalan alanda, kent ulaşım sistemini olumsuz etkilenmemesi adına, yeniden imar planı yapılması, çevre ulaşım sistemi ve kent bütünüyle uyumlu 25000 ölçekli nazım plan kararlarına uygun olarak yeşil koridor sistemlerini destekleyen bütüncül bir plan yaklaşımı belirlenmiştir.
 - Planlama alanı Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanını ve çevresini kapsamakta olup 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 80270 Ada 1 ve 2 Parsel, 80137 Ada 5 ,6 ve 7 Parselleri kapsayan alan **18.12.2025 tarihli ve 422341 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.**

6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun 6.maddesinde;

“(5) Bakanlık;

a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

e) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,

g) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) **Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya, yetkilidir** “denilmektedir.

Ayrıca 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 2.maddesinde;

c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, ifade eder denilmektedir.

Ayrıca aynı yönetmeliğin 4.maddesinde;

“Rezerv yapı alanının tespiti

(1) Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) **Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında,** alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir. (...)* gerekir.

(4) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” Denilmektedir.

Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerinde rezerv yapı alanlarının riskli alanlarda yaşayanların nakledileceği alanlar olarak kullanılabilceği gibi, **hiçbir riskli alanla ilişkilendirilmeksizin yalnızca gelir ve hasılat getirici uygulamalar yapılabileceği** ve bu kapsamda kullanılabilceği belirlenmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş/Pazarcık ilçesi olan 7.7 büyüklüğünde ve merkez üssü Kahramanmaraş/ Elbistan olan 7.6 büyüklüğünde deprem neticesinde yaşanan büyük afet sebebiyle, başta Kahramanmaraş olmak üzere Malatya, Gaziantep, Adıyaman, Hatay, Diyarbakır, Adana, Elazığ, Osmaniye kentleri de doğrudan etkilenmiş ve bölgede resmi rakamlara göre yaklaşık 50.399 kişi hayatını kaybetmiştir. Söz konusu kentlerde büyük hasara yol açan deprem sonucu özellikle

kent merkezleri başta olmak üzere ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup; kentlerde mevcut nüfusun barınabileceği yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi kurum kuruluş ve iştirak firmaları ivedilikle çalışmalara başlamıştır. Rezerv yapı alanlarında, Bakanlığın ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde tanımlandığı üzere, “*gelir ve hasılat getirici uygulamalar*” kapsamında deprem bölgesinde yapılacak olan konut alanlarına yönelik finansman sağlanması öngörülmektedir.

Ayrıca Ankara ili Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritasında genel olarak 0,1 (g) ile 0,2 (g) tehlike aralığında yer almakta ve bu durum deprem riski taşıyan illerden alana olan göçü artırmaktadır. TÜİK 2023 yılı Ankara ilinin aldığı göçler incelendiğinde, Ankara ilinin İstanbul, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinden 61.793 kişi göç aldığı görülmektedir. Yıllara göre göç oranlarına bakıldığında Ankara 2020 yılında 153.162 kişi, 2021 yılında 197.702 kişi, 2022 yılında 89.104 kişi ve 2023 yılında 237.700 kişi göç almıştır.

- İmar planları hazırlanırken; üst ölçekli plan ilkeleri, stratejileri ve kararları doğrultusunda ilgili kurumlardan teknik altyapı, ulaşım, doğal yapı, doku vb. konulara ilişkin alınan tüm teknik görüşler ve yatırım kararları imar planı çalışmalarını yönlendirmiştir. Bu çalışmaların sonucunda hazırlanan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda fiziki mekan organizasyonuna yönelik plan kararları belirlenmiştir. Kurumlardan alınan görüşler ve yatırım kararları ile birlikte işlevsiz olan planlama alanının yeniden canlandırılarak kent bütünü ile entegrasyonunun sağlanması, alan ve çevresine hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması, çevre yapılaşma dokusuna uygun ve yaşanabilir alanların üretilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanında, çevre yapılaşma koşulları ve ilgili kurum görüşleri göz önünde bulundurularak plan kademeleri arasında sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla çevresi ile uyumlu Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve sosyal altyapı alanlarını kapsayan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Yapılan teknik inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, doğal çevre ile uyumunu sağlamak, kentsel mekanın sürdürülebilirliği ilkesiyle kentsel canlandırmayı sağlamak ve yaşam kalitesini artırmak, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanlar yaratmak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarının karşılandığı bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

Hazırlanmış olan 1/1000 Uygulama İmar Planında Gelişme Konut, İlkokul Alanı, Park, Cami, Sosyal Tesis, Sağlık Tesisi ve Teknik Altyapı fonksiyonlarına yer verilmiştir. Planlama alanında yaşayacak olan nüfus ve bu nüfusun ihtiyaçı olan donatı alanları hesaplanmış olup; donatı alanları ile parkların sürekliliği sağlanarak plan çalışması yapılmıştır.

5.1 PLANLAMA ALANI NÜFUSU

Planlama alanının çevre yapılaşma durumuna göre ortalama brüt bağımsız birim büyüklüğünün 125 m² olduğu öngörülmüştür. Çankaya ilçesinin 2024 yılına ait TÜİK verilerinde belirtilen 2,48 hane halkı büyüklüğünden kişi başına düşen inşaat metrekaresi (125 m²/2,48 kişi) 50 m²/ki olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanı içerisinde ayrılan Gelişme Konut Alanları fonksiyonu toplamda 31.956 m² büyüklüğündedir. Hazırlanan demografik yapı, ekonomik ve sosyal yapı analizinden elde edilen veriler dikkate alındığında kişi başı inşaat alanı 50 m² olarak belirlenmiş olup, gelişme konut alanlarında en fazla %20 ticaret fonksiyonu kullanılması ön görülerek planlama alanının maksimum nüfusu 224 kişidir.

Tablo 5: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

| FONKSİYON | Alan Büyüklüğü (m ²) | Yüzde (%) | Emsal | İnşaat Alanı (m ²) | Nüfus (kişi) |
|---------------------|----------------------------------|-----------|-------|--------------------------------|--------------|
| GELİŞME KONUT ALANI | 31.956 | 56,0% | 0,35 | 11.185 | 224 |

5.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanının toplam büyüklüğü 57.042 m² büyüklüğündedir. Alanın %44'ünü kapsayan 25.086 m²'lik alan donatı alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanının %56'sı ise gelişme konut alanı fonksiyonu oluşturmakta ve 31.956 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Gelişme konut alanlarında nüfus 224 kişi olarak planlanmıştır.

Arazi kullanım kararlarına göre planlama alanında yer alan fonksiyonların büyüklükleri, dağılımları ve oranları Alan Dağılım Tablosunda gösterildiği şekildedir. Tabloda, alanda planlanan fonksiyonların alanları ve yüzdeleri verilmiştir.

Tablo 5: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımları ve Yüzdeleri

| ALAN DAĞILIMI TABLOSU | | | | | |
|---------------------------|----------------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| FONKSİYON | Alan Büyüklüğü (m ²) | Yüzde (%) | Emsal | İnşaat Alanı (m ²) | Nüfus (kişi) |
| GELISME KONUT ALANI | 31.956 | 56,0% | 0,35 | 11.185 | 224 |
| DAĞITIM ARA TOPLAM | 31.956 | 56,0% | | 11.185 | 224 |
| DONATI ADI | Alan Büyüklüğü (m ²) | Yüzde (%) | Mevzuat (m ² /kişi) | Olması Gereken (m ²) | Fark (m ²) |
| İLKOKUL ALANI | 5.008 | 8,8% | 2 | 5.000 | 8,33 |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI | 1.119 | 2,0% | 1,5 | 750 | 369,34 |
| SOSYAL TESİS ALANI | 1.723 | 3,0% | 0,75 | 168 | 1.555,72 |
| CAMİ | 1.119 | 2,0% | 0,5 | 1.000 | 118,69 |
| PARK | 6.868 | 12,0% | 10 | 2.237 | 4.631,20 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 1.340 | 2,3% | 1 | 224 | 1.116,70 |
| YOL | 7.907 | 13,9% | - | - | - |
| DONATI ARA TOPLAM | 25.086 | 44,0% | - | 9.378 | 15.707,32 |
| GENEL TOPLAM | 57.042 | 100,0% | - | - | - |

*Kişi başına düşen inşaat alanı 50 m² kabul edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına göre donatı alanları tablosu hazırlanmıştır. Planlama alanında yaşaması öngörülen 224 kişinin ihtiyacı olan donatı standartlarına göre; ilkokul alanı park alanları sağlık tesisi alanları sosyal tesis alanı cami alanları ve teknik altyapı alanları planlanmıştır. Donatı yeterlilikleri incelendiğinde; yönetmelik standartlarına göre 9.378 m² alan ayrılması gerekirken, öneri planda 17.178 m² donatı alanı ayrılmıştır.

Tablo 6: Yönetmelik Standartlarına Göre Donatı Alanları

| YÖNETMELİK STANDARTLARINA GÖRE DONATI ALANLARI(NÜFUS: 224 KİŞİ) | | | | | |
|--|--------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| İŞLEV | | M²/KİŞİ | STANDART (ALAN M²) | ÖNERİ PLAN (ALAN M²) | FARK (M²) |
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI | İLKOKUL | 2,00 | 5.000 | 5.008 | 8 |
| AÇIKVE YEŞİL ALANLAR | PARK | 10,00 | 2.237 | 6.868 | 4.631 |
| SOYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI | SOSYAL TESİS ALANI | 0,75 | 168 | 1.723 | 1.556 |
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI | SAĞLIK TESİSİ | 1,50 | 750 | 1.119 | 369 |
| İBADET ALANI | CAMİ | 0,50 | 1.000 | 1.119 | 119 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | TEKNİK ALTYAPI | 1,00 | 224 | 1.340 | 1.117 |
| TOPLAM | | | 9.378 | 17.178 | 7.800 |

5.2.1 Gelişme Konut Alanları

Planlama alanında Gelişme Konut Alanları toplamda 31.956 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alanlar planlama alanının %56'sını oluşturmaktadır. Planda belirlenen emsal değerleri ile inşaat alanı büyüklükleri ve planlama alanında yaşayacak nüfus büyüklüğü belirlenmiştir. (Kişi başına inşaat alanı 50 m² olarak hesaplanmıştır.) Gelişme konut alanlarında toplam 224 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Planlama alanında yer alan Gelişme Konut Alanlarının emsal değerleri belirlenirken özellikle planlama alanının içindeki ve yakın çevresinde bulunan mevcut ruhsatlı konut alanlarının yapılaşma kararları dikkate alınmıştır. Gelişme konut alanları, alan çevresiyle bütüncül olacak şekilde düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tasarlanarak Emsal değeri 0.35, Yençok=Z+2 Kat olarak belirlenmiştir.

5.3 DONATI ALANLARI

Planlama alanında ayrılan donatı alanları 25.086 m² olup, planlama alanının %44'ünü oluşturmaktadır. Planlama alanında; Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurulacak şekilde Eğitim Tesisleri Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, İbadet Alanları, Teknik Altyapı Alanları planlanmıştır.

Tablo 7:Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı

| İŞLEV | | ÖNERİ PLAN (ALAN M ²) | YÜZDE (%) |
|--------------------------------|---|-----------------------------------|---------------|
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI | İLKOKUL | 5.008 | 8,8% |
| SOSYAL AÇIKVE YEŞİL ALANLAR | PARK | 6.868 | 12,0% |
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI | SAĞLIK TESİSİ | 1.119 | 2,0% |
| SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI | SOSYAL TESİS ALANI | 1.723 | 3,0% |
| İBADET ALANI | CAMI | 1.119 | 2,0% |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | TEKNİK ALTYAPI ALANI (Yol ve Otopark Alanı Hariç) | 1.340 | 2,3% |
| TOPLAM DONATI ALANI | | 17.178 | 30,1% |
| TOPLAM PLANLAMA ALANI | | 57.042 | 100,0% |

5.3.1 Eğitim Tesisleri Alanı

5.3.1.1 İlkokul Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet ilkokul alanı 5.008 m² büyüklüğünde olup, alanın %8,8'ini oluşturmaktadır.

Harita 30: İlkokul Alanı



5.3.2 Açık ve Yeşil Alanlar

5.3.2.1 Park

Planlama alanında bulunan park alanları 6.868 m² büyüklüğünde olup, alanın %12'sini oluşturmaktadır.

Harita 31: Park Alanı



5.3.4 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı

5.3.4.1 Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet sosyal tesis alanı 1.723 m² büyüklüğünde olup, alanın % 3'ünü oluşturmaktadır.

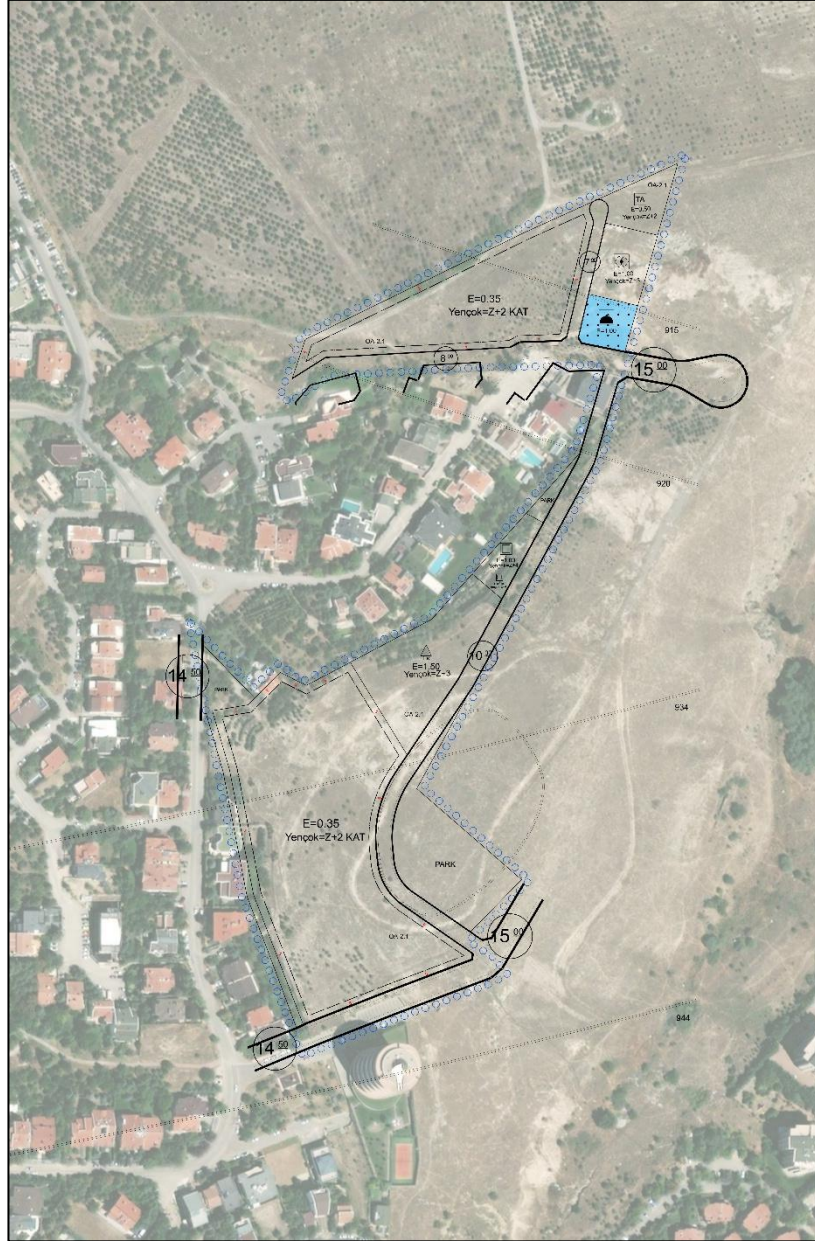
Harita 33: Sosyal Tesis Alanı



5.3.5 İbadet Alanı

5.3.5.1 Cami

Planlama alanında bulunan 1 adet cami alanı toplam 1.119 m² büyüklüğünde olup, alanın %2'sini oluşturmaktadır.



5.4 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

5.4.1 Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet teknik altyapı alanı toplam 1.340 m² büyüklüğünde olup, alanın %2,3'ünü oluşturmaktadır.

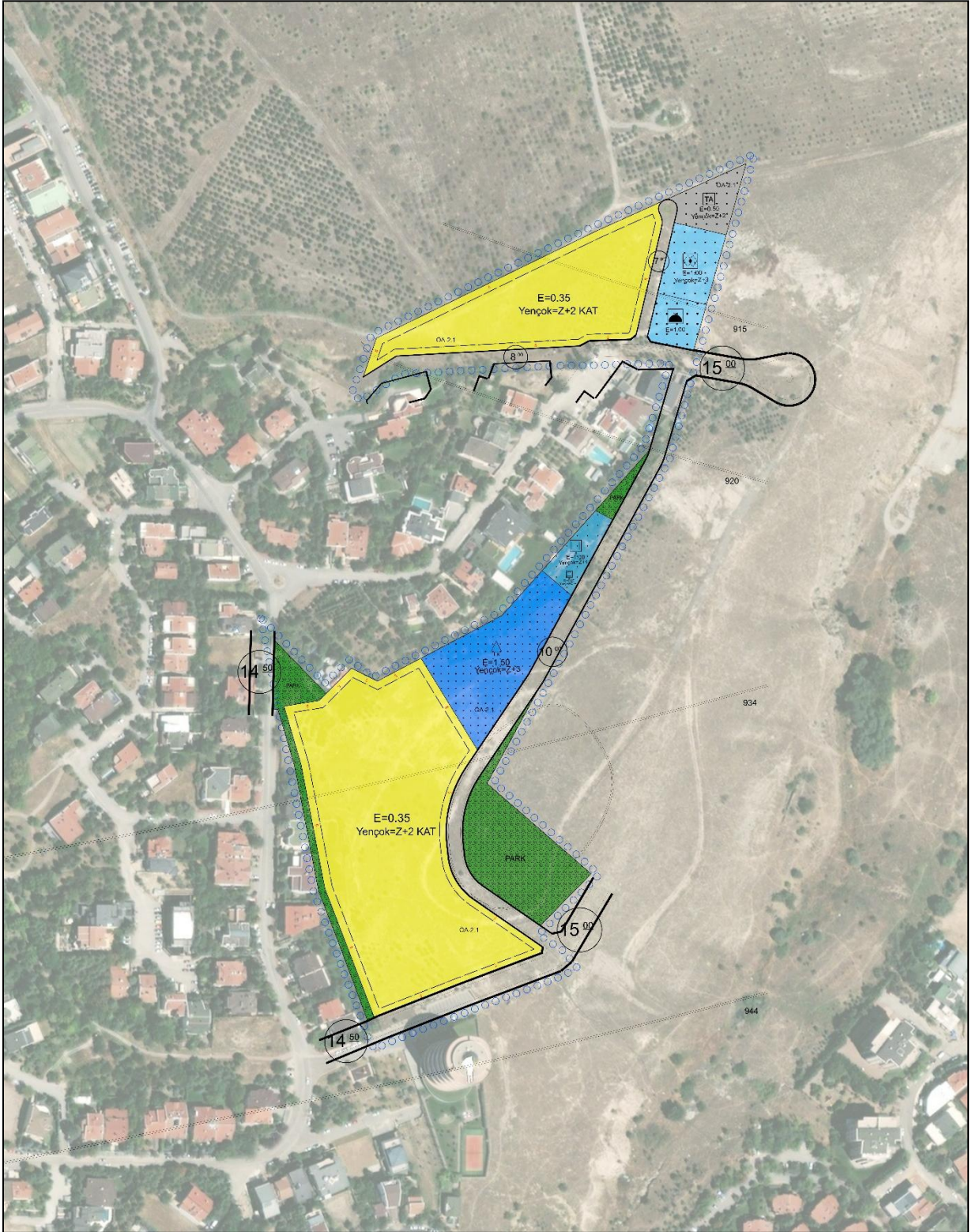
Harita 34: Teknik Altyapı Alanı



5.4.2 Yollar

Planlama alanında bulunan yollar alanın %13,9'unu oluşturmaktadır. Planlama alanında karayolu ulaşımı; Planlama alanını çevreleyen plan bölgesinin çevresindeki yerleşmeler ile bağlantısını sağlayan 15 m ve 14 m en kesitli taşıt yollarıyla, plan kapsamındaki fonksiyonların birbirine bağlayan ve konut fonksiyonuna erişimi sağlayan 10 m en kesitli taşıt yolu ve 7 m ile 8 m en kesitli yaya yollarıyla kademeli olarak planlanmıştır.

Harita 35:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Rezerv Yapı
Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 78 sayfadır.-

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1 PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
- 1.2 PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.3 PLANLAMA ALANINA YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 10.05.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN REVİZE İMAR PLANI ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İLE ANKARA VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 20.05.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.4 İNŞAAT YAPIM AŞAMASINDA HAZIRLANACAK OLAN AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. UYGULAMA AŞAMASINDA ZEMİN ETÜDÜNDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.5 GÜVERCİNLİK ASKERİ HAVAALANINA VE ETİMESGUT ASKERİ HAVAALANINA AİT MANİA PLANI VE KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA VERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ HAVA MANİA PLANLARI KRİTERLERİNİ GEÇEMEZ.
- 1.6 HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.7 "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.8 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFİK, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR
- 1.9 PLANLAMA ALANINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.10 PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK V.B. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 1.11 TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 25 M²'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ İLE PROJELERDE YAPILACAK TEKNİK HACİMLER VE BOŞLUKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

- 1.12** PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR, ÇEKME MESAFELERİ VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.
- 1.13** ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. SU BASMAN KOTU ± 2.00 M DE TESİS EDİLEBİLİR.
- 1.14** PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİL EDİLECEKTİR. BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SİĞİNAK, TEKNİK MAHALLER, DEPOLAR VE OTOPARKLAR EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞİK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.
- 1.15** PROJEDE SAÇAK GENİŞLİKLERİ 3 METREDEN FAZLA YAPILAMAZ. ÇATI TERASLARI EMSAL HARİCİDİR.
- 1.16** YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMEŞİ HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.
- 1.17** BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
- 1.18** PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SİĞİNAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
- 1.19** PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
- 1.20** PLANLAMA ALANINDA GEREKMEŞİ HALİNDE YAPILACAK 18.MADDE UYGULAMALARI BİR BÜTÜN OLARAK VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA ETAPLARINI VE DÜZENLEME SINIRLARINI BELİRMEMEYE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI YETKİLİDİR. BUNUNLA BİRLİKTE PARSEL SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN KISIMLARDA SİTEYE HİZMET EDECEK RAMPA, AÇIK OTOPARK, REKREASYON ALANI, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI İLE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

- 1.21** PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YEŞİL VE PARK ALANLARI, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTLARI, KOTLARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK ALANI VE "ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.
- 1.22** PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
- 1.23** TAKS HESABINA 0.00 KOTU ALTINDA KALAN KISIMLAR DAHİL EDİLMEZ.
- 1.24** YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB KULLANIMLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞ AMACIYLA KULLANILABİLİR.
- 1.25** BİNALAR PLANDAKİ YOLLARDAN VEYA ADA İÇERİSİNDEKİ YOLLARDAN SERVİS ALABİLİR.
- 1.26** YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA, ADA PARSELLERDE İSTENDİĞİNDE TÜM PARSELİN SİĞİNAK İHTİYACI, KİTLELERİN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA ÇÖZÜLEBİLİR.
- 1.27** BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1 GELİŞME KONUT ALANI

- KONUT KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA, TÜM İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK VE EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULUYLA, TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BU BİRİMLER AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, OFİS, KONUT VE OTOPARK KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU; E: 0.35, Yençok: Z+2 KAT'TIR.

2.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.2.1 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

2.2.1.1 İLKOKUL ALANI

- İLKOKUL ALANLARINDA; E:1.50, Yençok: Z+3 KAT, OLUP BU ALANLARDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- İLKOKUL ALANLARI İÇERİSİNDE, İLGİLİ KAMU KURUMU TARAFINDAN PROJELENDİRİLMEK KAYDI İLE ÖZEL EĞİTİME MUHTAÇ ÖĞRENCİLERE YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.

2.2.2 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

2.2.2.1 SOSYAL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANINDA; E:1.00, Yençok=Z+3 KAT OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, GENÇLİK MERKEZİ, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR İLE TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2.2.3 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

2.2.3.1 SAĞLIK TESİSİ ALANI

- SAĞLIK TESİSİ ALANINDA; E:1.00, Yençok=Z+4 KAT'TIR. TAKS İÇİN ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BU ALANDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

2.2.4 İBADET ALANLARI

2.2.4.1 CAMİ ALANLARI

- CAMİ ALANINDA; E:1.00, OLUP; UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M²'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN YENÇOK: 10,00 M YÜKSEKLİĞİNDE 2 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFO, TAKSİ DURAĞI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.) VE AÇIK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- PARK ALANI, YEŞİL ALAN, DONATI ALANLARINDA YERİ VE EBATLARI BELİRLENMEK ŞARTIYLA İLGİLİ KURUMUN TALEBİ VE GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN SU DEPOSU, SARNIÇ, TRAFİ, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. ALTYAPIYA İLİŞKİN TESİSLER YAPILABİLİR.
- PARK ALANIN, GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ DURUMLARDA TRAFİ ALANLARI İFRAZ EDİLİP PARSEL NUMARASI ALARAK İLGİLİ KURUMA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEBİLİR.
- BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE YOLA GÖRE TESVİYE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

2.4. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.50$, Yençok =Z+2 KAT OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.