

T.C.  
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



T.C.  
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ

ÖRNEK MAHALLESİ 24587-24588 ADALARA İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ANKARA, 2024



**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

## **1.PLANLAMA ALANININ KONUMU**

### **1.1.KENTİN GENEL TANIMI VE KONUMU**

İç Anadolu Bölgesinin Yukarı Sakarya Bölümünde yer alan Ankara, 38°33' ve 40°47' kuzey enlemleriyle 30°52' ve 34°06' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik – Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Göller dışında 24.521 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830 – 890 metre dolayındadır.

Ankara'nın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte yapılan araştırmalar, bölgedeki yerleşmelerin insanlık tarihi kadar eski olduğunu, bölgenin birçok medeniyete beşiklik ettiğini ortaya koymaktadır. Belgelere dayanmamakla birlikte ilk adının Galatlar tarafından "Ankyra (Ancyra)" olarak verildiği ve zamanımıza kadar "Angora", "Engürü" ve "Ankara" şeklinde değişime uğradığı tahmin edilmektedir.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargâh olarak seçtiği Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümetinin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'de çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir şekilde sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.



**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

## **1.2.İLÇENİN GENEL TANIMI VE KONUMU**

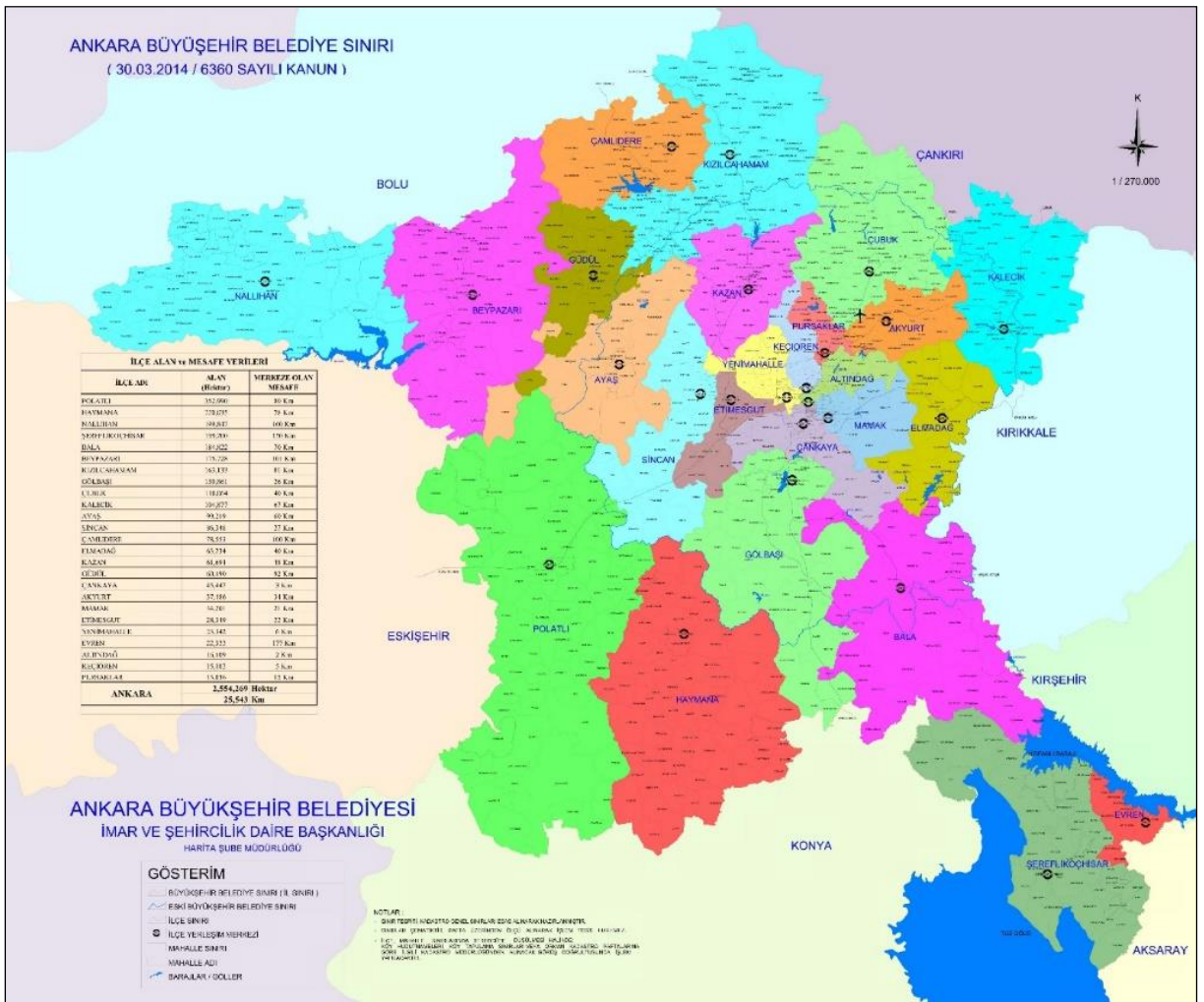
### **1.2.1.TARİHÇE**

Tarih boyunca Ankara, Altındağ bölgesinde kurulmuş ve yerleşim bölgesi haline gelmiştir. Bu yüzden Altındağ, "Eski Ankara" olarak bilinmektedir. Ankara'nın tarihi, şehir merkezi olan Altındağ'dan ibarettir. Kökleri ve geçmişi Ankara Kalesi'nin tarihiyle özdeş sayılır, tarihi paleolitik çağlara kadar uzanıyor. Ancak en aydınlatıcı bulgular Hititlerden öteye gitmiyor. MÖ 4000-1200 yıllarına denk gelen Hititler döneminde Ankara Kalesi'nin İçkale bölümünün yerleşime açık olduğu biliniyor. MÖ 547 yılındaki Pers egemenliğinden sonra, MÖ 281 yılında Galatların eline geçen Ankara, bu dönemde kale kent haline dönüşür. Ankara Kalesi'nin konumu, yapılış şekli, kullanılan taşların özellikleri Galatlar tarafından inşa edildiğini gösteriyor. Ankara, MÖ 25 yılında Roma topraklarına katılır, bulunduğu bölgenin başkenti niteliğini kazanır. 10 yılında Hacı Bayram Camii'nin bulunduğu yerde İmparator Augustus adına bir tapınak inşa edilir. Yine bu dönemde İmparator Augustus Yunan şehir devletlerini örnek alarak Ankara'yı 12 semtten oluşan serbest bir şehir haline dönüştürür. Ankara, 395 yılında Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesiyle birlikte 1073 yılına kadar Bizanslıların yönetiminde kalır. 1073'te kent Türkler'in eline geçer; 1143'te Selçuklu Sultanı I. Rükneddin Mesud, 1169'da da II. Kılıç Arslan tarafından yönetilir. İç Kale'deki Sultan Alaeddin Camii, Samanpazarı semtindeki Arslanhane Camii Selçuklu döneminden günümüze kalan önemli eserlerdir. 14. yüzyılda sık sık el değiştiren Ankara; İlhanlılar, Eretna Beyliği, Ahiler daha sonra da Osmanlılar'ın egemenliğine girer, 1402'de de ünlü Ankara Savaşı'na sahne olur. Osmanlı döneminde, önce Büyük Anadolu Eyaleti'nin merkezi, sonra da sancak merkezi olan Ankara'da sof yapımı, debbağlık ve kundura üretimi oldukça gelişir, ticaretin gelişmesiyle birlikte birçok han ve bedesten inşa edilir. Cumhuriyetin kurulmasıyla başkent olan Ankara, sahip olduğu tarihi mirasın üzerine inşa edilerek bugünkü görünümüne ulaşır. İlk yerleşim merkezi olmaya başladığı yıllardan itibaren Ankara, Altındağ bölgesinde kalesi, camileri, hanları, hamamları, evleriyle kale ve civarında kurulmuştur. Ankara ili merkez ilçesi 1953 yılında metropol ilçe haline gelmiş ve Altındağ adını almıştır. Türkiye'nin kurulduğu ilk TBMM bu ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

T.C.  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

### 1.2.2.COĞRAFYA

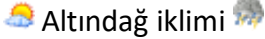
Altındağ, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Altındağ'ın kuzeyinde Ankara iline bağlı Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ bulunmaktadır. Altındağ; Ankara Ovası, Çubuk ve Mürted (Akıncı) Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuş olup, ova kısımları tüm arazinin az bir kısmını kapsar. İlçenin yüzölçümü 174 km<sup>2</sup>'dir. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %3'ünde dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Yüzeyi, Ankara şehrinin doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde bulunan Etlik ve Karyağdı dağları ve Ankara Ovası ile çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.



**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

### 1.2.3.İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Genel olarak karasal iklimin hüküm sürdüğü Altındağ'da, kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer. İlkbahar mevsiminde kırkikinci yağışları olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 367 mm'dir. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir. Yaz ile kış arasındaki sıcaklık farkı büyük, gece ile gündüz arasındaki sıcaklık farkıda yüksektir. Ortalama sıcaklık farkı 12° civarındadır. Bitki örtüsü bozkırdan (step) oluşmaktadır. Orman ve fundalık yok denecek kadar azdır. Altındağ'ın toprakları ilbaharda yeşerir, yazın ise otlar sararıp kurur. Bitki örtüsünü iyileştirmek için özellikle akarsu boyları olmak üzere ağaçlandırma yapılmaktadır. Toprak türü olarak kireçli topraklardan oluştuğu görülmektedir.

													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16	19	25	30	33	37	40	42	35	32	24	17	42
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	1	4	10	15	20	24	27	28	24	18	10	4	15
Ortalama sıcaklık (°C)	0,4	1,9	6,0	11,2	15,9	19,9	23,4	22,9	18,5	12,9	6,6	2,3	10
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-6	-5	-1	3	6	9	12	12	8	3	-1	-3	3
En düşük sıcaklık (°C)	-31	-31	-27	-11	-6	2	3	3	-2	-8	-18	-25	-31
Ortalama yağış (mm)	40	31	36	51	52	39	17	15	18	32	36	48	415
<i>Kaynak: Worldweather.org- Weatherbase.com</i>													

### 1.2.4. NÜFUS

Altındağ ilçesi 26 mahalleden oluşmaktadır. Altındağ'da yıllar içinde mahalle sayısında sürekli değişiklik yapıldı. 2012 yılında 55 mahallesi bulunan Altındağ'ın mahalle sayısı 2013 yılında 38'e düşürüldü. 2018 yılında yapılan değişiklikle ise mahalle sayısı 26'ya kadar indirildi.<sup>[22]</sup> En uzak

**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

mahallesi ise 24,7 km uzaklıktaki Aydıncık'tır. TÜİK verilerine göre, 2023 yılı itibarıyla nüfusu en fazla olan mahallesi 83.893 kişi ile Karapürçek'tir. Altındağ ilçesi sınırları içerisinde yer alan Karapürçek mahallesi, Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip mahallesidir.

Yıl	Toplam
2016	365.842
2017	371.366
2018	370.024
2019	389.510
2020	396.165
2021	407.675
2022	413.994
2023	412.267

**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

### **1.3. Jeolojik Durum**

Planlama Alanına ilişkin; Ankara ili, Altındağ ilçesi, Örnek Mahallesi 24587ve 24588 adaları kapsayan 19,7 Ha'lık Alanın Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Ankara Valiliği (Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince, 09.12.2013 tarihinde onanmıştır.

#### **1.3.1. Önlemler Alan (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)**

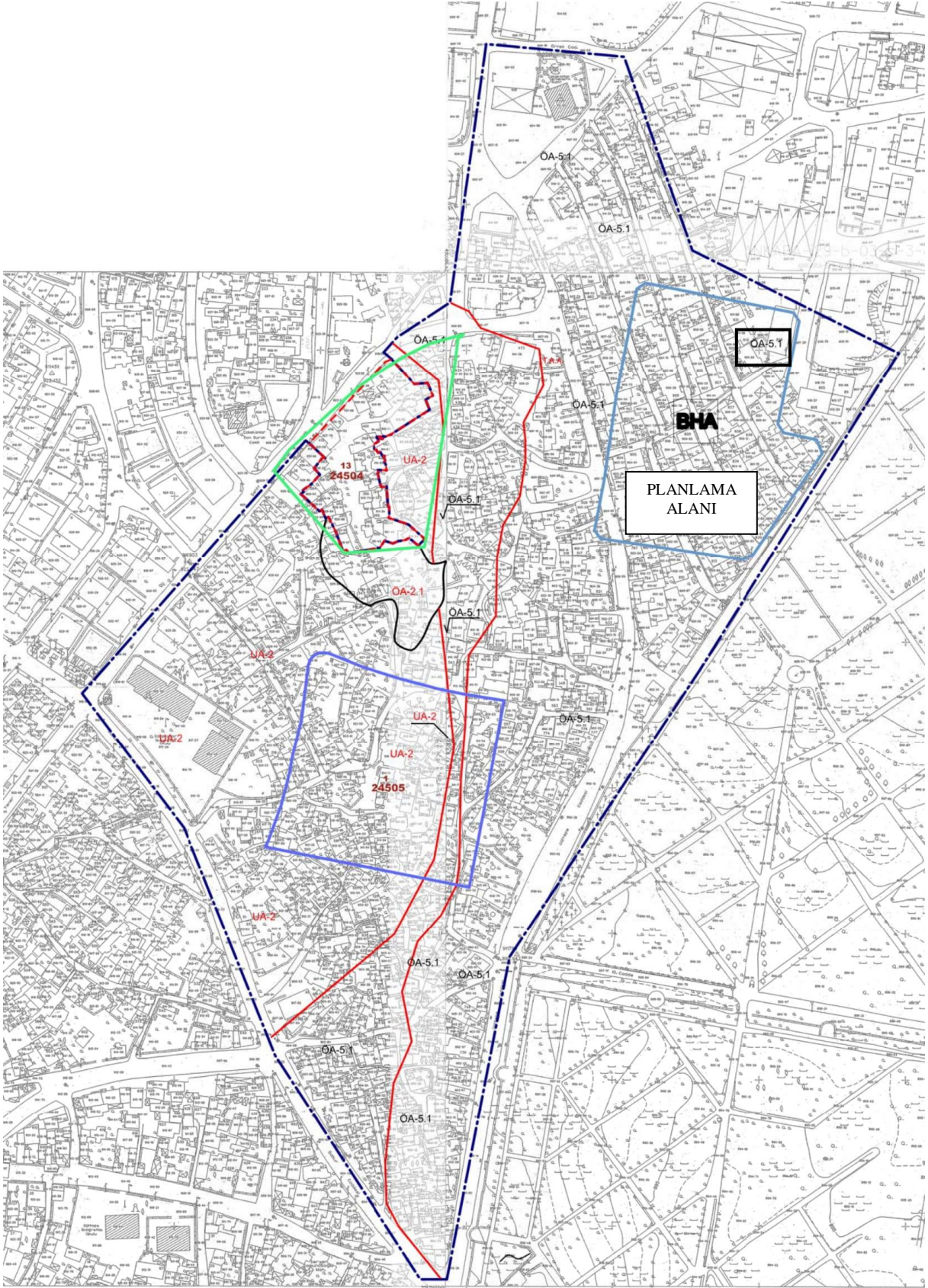
Proje alanında ekli haritalarda "Tg" simgesiyle gösterilen Pliyosen yaşlı Gölbaşı formasyonuna ait birimlerde % 0-20 arasında eğime sahip alanlar bu kategoride incelenmiştir. Siltli, killi yer yer kumlu, çakıllı zemin niteliğindeki birimler ile temsil ediliyor olması bu birimler dayanım ve indeks özellikleri açısından farklılıklar sunmaları nedeniyle Önlemler alanlar kategorisinde değerlendirilmiştir ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Farklı indeks ve jeoteknik zemin davranışlarının beklendiği bu alanlarda şu önlemler alınmalıdır;

- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurularak,
- Bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.
- Gerek temel altı gerekse yüzeysel drenaj sağlayacak önlemler alınarak yağış suları ve atık sular ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak yapının tip, geometrisi ve kullanım amacına göre hazırlanacak olan parsel bazında zemin etüt raporunda şişme, taşıma gücü ve oturma sorunları ayrıntılı olarak irdelenmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.



T.C.  
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

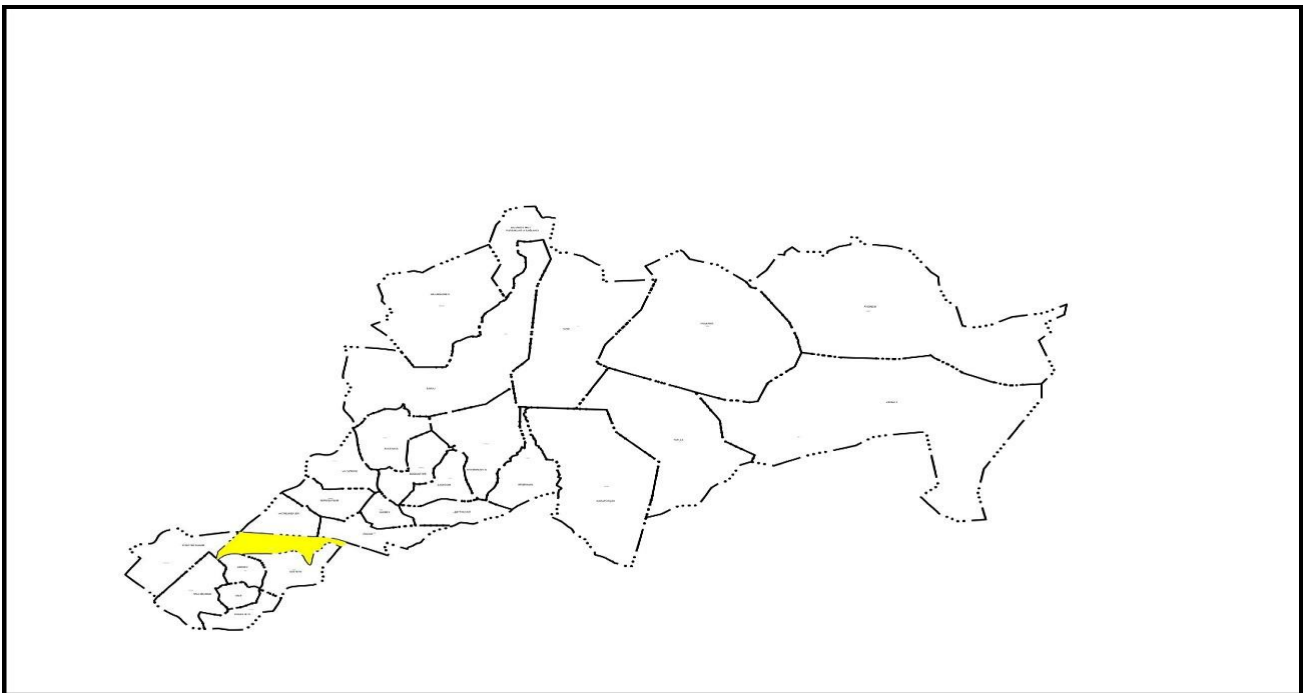


**Önlemlenebilir Alan (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)**

**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER**

Plan değişikliği yapılan alan, Ankara ili, Altındağ ilçesi 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalarının I29-B-03-C paftasında kalmaktadır.



**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Planlama alanı batıda Gültepe Caddesi, kuzeyde 2066 Sokak, güneyde 2064 sokak, doğuda Asri Mezarlık ile sınırlıdır.



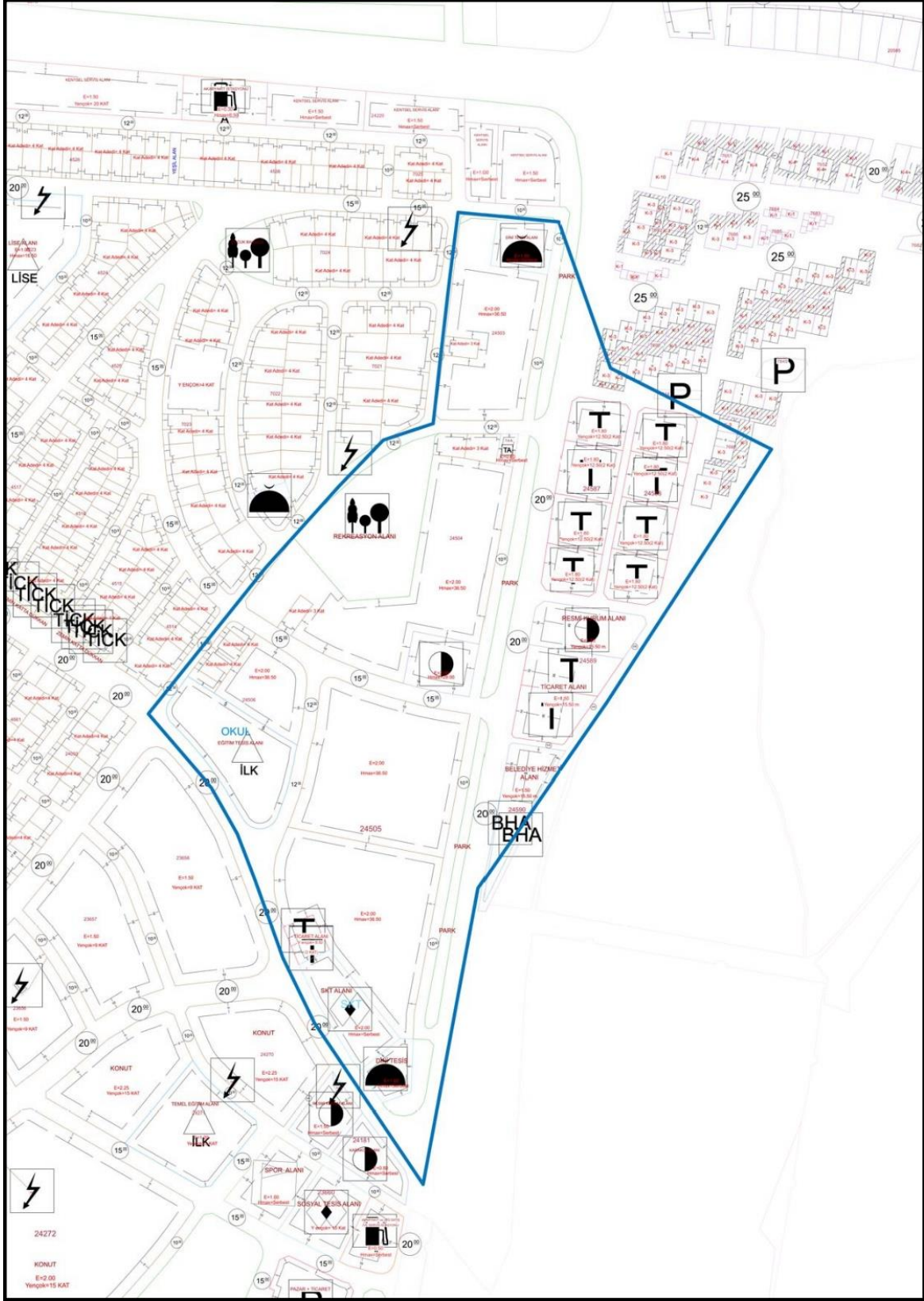
**Planlama Alanının Konumu**

T.C.  
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**Riskli Alanın Konumu**



T.C.  
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

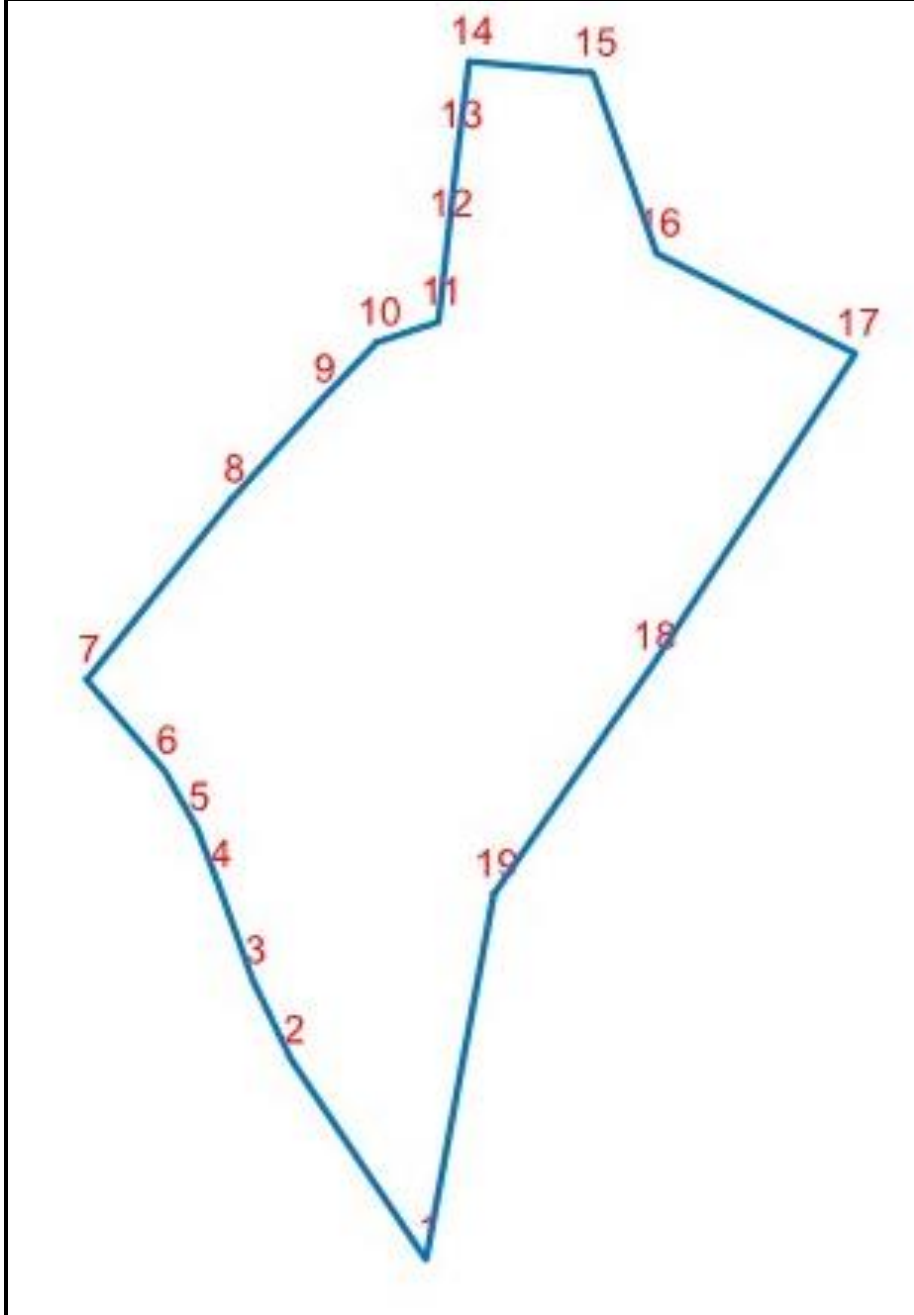


Çalışanlar Riskli Alan Sınırı

**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Planlama alanının içinde bulunduğu Riskli Alan, 22.04.2013 gün ve 2013/4654 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiş; 17.05.2013 gün ve gün ve 28650 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

**Riskli Alan Krokisi**



**ALAN BÜYÜKLÜĞÜ: 197417.96 M2**

T.C.  
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**Riskli Alan Koordinat Listesi**

Nokta No	Y	X
1	490383.638	4424040.371
2	490286.368	4424184.874
3	490258.393	4424242.567
4	490233.488	4424312.153
5	490217.600	4424353.523
6	490194.435	4424394.632
7	490138.066	4424460.207
8	490243.157	4424591.127
9	490308.452	4424663.624
10	490348.049	4424704.833
11	490392.688	4424719.637
12	490399.733	4424783.321
13	490407.207	4424847.756
14	490414.953	4424908.280
15	490504.295	4424899.878
16	490550.526	4424769.158
17	490694.356	4424696.681
18	490547.053	4424470.170
19	490432.665	4424305.072

**PROJEKSİYON: UTM3**

**DATUM: EUROPEAN1950**

**DİLİM ORTA BOYLAM: 33**

**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**Mülkiyet Dağılımı**

Belediyemiz Hizmetlerinde Kullanılmak Üzere; 24587- 24588 adalar ve tescile konu olmayan otopark alanının birleştirilmesi ile yaklaşık 21000 m<sup>2</sup> lik belediye hizmet alanı ayrılmıştır.

Mülkiyetin dağılımına ilişkin ilk gözlemler, alanda özel mülkiyetin egemen olduğuna ilişkindir.

Örnek Mahallesi'nde yer alan 24587 ve 24588 adalara ilişkin kamulaştırma işlemleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında Belediye tarafından yürütülecektir. Belediye, bu süreçte ilgili yasal düzenlemelere uygun olarak hareket edecek ve kamulaştırma işlemlerini gerçekleştirecektir. Bu işlemler, kamu yararı ve taşınmaz sahiplerinin haklarına gözetilerek yapılacaktır.

**Tablo 1. Mülkiyet Alan ve Oran Dağılımı**

<b>Mülkiyet Durumu</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Oran (%)</b>
Şahıs	16662,43	86,776
Altındağ Belediyesi	1962,32	10,219
Ankara Büyükşehir Belediyesi	576,21	3
Toplam	19200,96	100.00



**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

#### 4. PLANLAMA ALANI

Projenin temel amacı, planlama alanını daha güvenli, fonksiyonel ve topluma hizmet eden bir mekan haline getirmektir. Bu doğrultuda, mevcut alanın fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmektedir. Alan, belediye hizmetleri için stratejik bir konumda yer almakta olup, ileride kapsamlı bir belediye tesis alanı olarak hizmet vermesi planlanmaktadır. Bu projeye, belediyeye ait çeşitli hizmetlerin bir araya getirilmesi ve bu hizmetlerin tek bir merkezde toplanarak daha etkili bir şekilde sunulması amaçlanmaktadır.

- Projenin temel amacı, mevcut alanın fiziksel koşullarını iyileştirerek, kullanıcılar için güvenli ve erişilebilir bir ortam yaratmaktır.
- Alanın belediye hizmet alanı olarak planlanması, mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlara yönelik kapsamlı bir belediye tesisinin (Bakım Onarım İkmal, Garaj, Veteriner İşleri) oluşturulmasını öngörmektedir. Bu tesiste, belediyeye ait farklı birimlerin bir araya getirilmesiyle, hizmet sunumunun merkezileştirilmesi ve halkın hizmetlere kolay erişimi sağlanacaktır.
- Planlanan alanda; vatandaş ve kamu personelinin günlük ihtiyaçlarını karşılayacak ticari faaliyetler yer alacaktır.

Bu proje, sadece fiziksel bir dönüşüm değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik olarak da bölgeye değer katacak kapsamlı bir iyileştirme sürecini içermektedir. Alanın, belediye hizmetlerinin bir araya toplandığı, çevresel sürdürülebilirliği sağlanan, sosyal yaşamı destekleyen ve ekonomik canlılığı teşvik eden bir merkez haline getirilmesi hedeflenmektedir. Bu hedefler doğrultusunda gerçekleştirilecek çalışmalar, bölge halkının yaşam kalitesini artıracak ve alanı uzun vadede sürdürülebilir bir şekilde kullanılabilir kılacaktır.

**Tablo 2. Planlama Alanı Alan Hesabı**

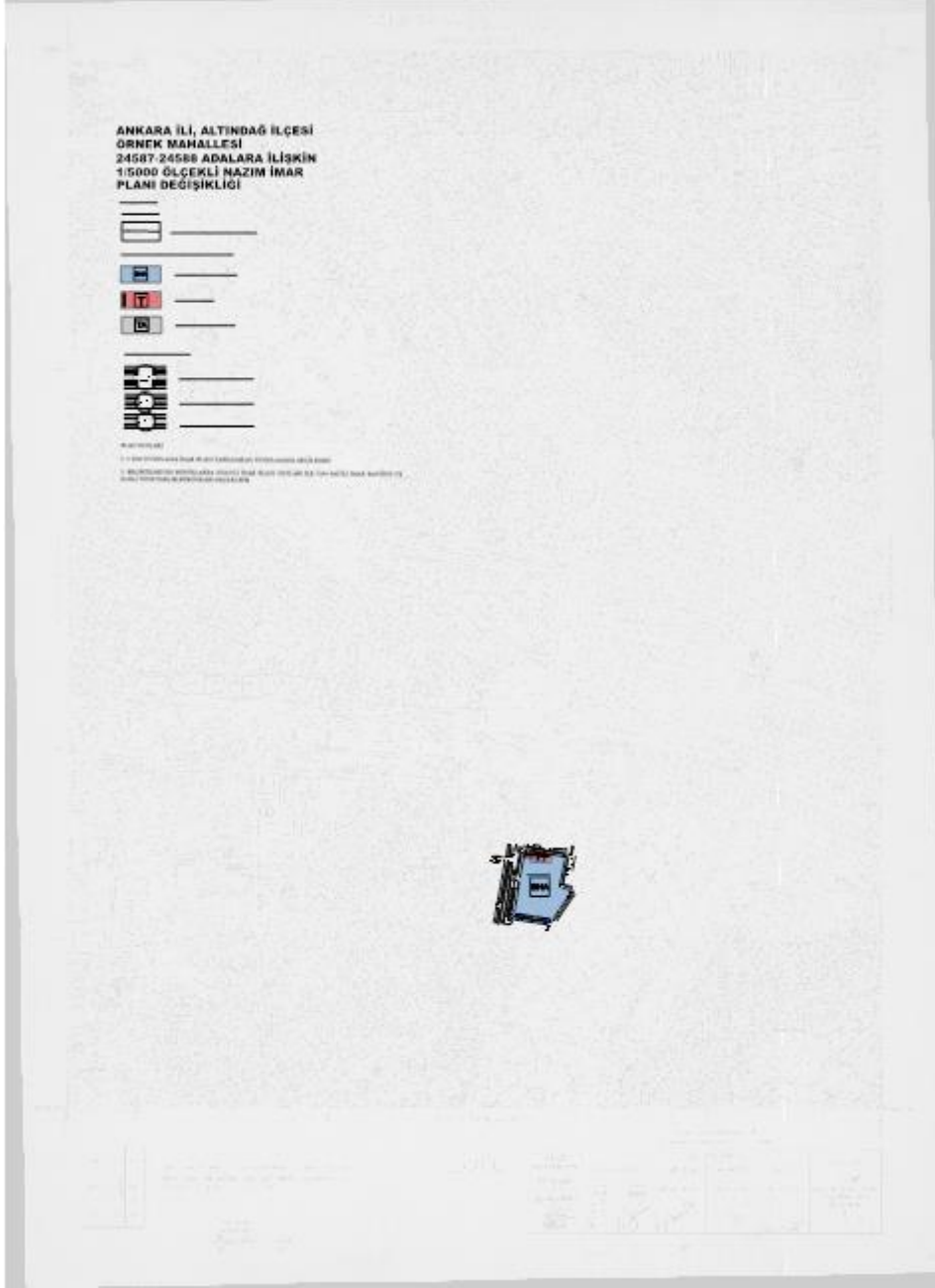
<b>ALAN KULLANIMI (m<sup>2</sup>)</b>			
<b>ALAN ADI</b>	<b>MEVCUT</b>	<b>ÖNERİ</b>	<b>FARK</b>
<b>TİCARET ALANI</b>	17926	1962	-15964
<b>TEKNİK ALTYAPI (TRAFİK ALANI)</b>	40	40	0
<b>YOL VE OTOYOL</b>	3034	-	-3034
<b>BELEDİYE HİZMET ALANI</b>	-	18998	18998
<b>TOPLAM</b>	21000	21000	0

**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Nüfus sayısında bir artış olmadığından, mevcut sosyal donatıların yeterli olduğu ve ilave alanlara gerek duyulmadığı düşünülmektedir. Bu bağlamda, yeni sosyal donatı alanları eklemek yerine, mevcut alanların verimli kullanımı ve uzun vadeli sürdürülebilirliği üzerinde durulmalıdır. Nüfusun sabit kalacağı bir planlama alanında, mevcut sosyal donatıların iyileştirilmesi ve kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenmesi yeterli olacaktır.

**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**5. PLAN ve PLAN NOTLARI**



**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

**T.C.**  
**ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**ÖRNEK MAHALLESİ 24587-24588 ADALARA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR  
PLANI DEĞİKLİĞİ PLAN NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER:**

- 1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 2- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ONANLI İMAR PLANI PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.