

**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, SUSUZ MAHALLESİ,
201 ADA 12 PARSELİN BİR KISMINA İLİŞKİN**

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

1. Planlamanın Amacı ve Kapsamı.....	1
2. Planlama Alanının Genel Özellikleri	1
2.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	1
2.2. Yönetimsel Yapı	3
2.3. Ulaşım Durumu.....	3
3. Halihazır Harita Durumu	4
4. Üst Ölçekli Planlar	4
5. Mevcut Plan Durum	4
6. Mülkiyet ve Kadastral Durum.....	7
7. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme /Yapılaşma Kararları.....	8
7.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1);	8
8. Kurum Görüşleri.....	9
9. Plan Kararları	10

Harita Listesi

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	1
Harita 2: Planlama Alanının İl Haritasındaki Yeri	2
Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	2
Harita 4: Ulaşım Durumu.....	3
Harita 5: Kızılırmak İvedik ASKİ İsale Hattı 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği	4
Harita 6: Kızılırmak İvedik İsale Hattı Susuz Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	5
Harita 7: Kızılırmak- İvedik İsale Hattı Susuz Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	6
Harita 8: Mülkiyet Durumu.....	7
Harita 9: Yerleşime Uygunluk Haritası.....	9
Harita 10: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	11

Tablo Listesi

Tablo 1: Halihazır Haritalar	4
Tablo 2: Mülkiyet Durumu	7
Tablo 3: Plan Kararları Tablosu	10

ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ SUSUZ MAHALLESİ 201 ADA 12 NUMARALI PARSELİN BİR KISMINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. Planlamanın Amacı ve Kapsamı

Planlama alanı, Ankara İli Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti maliye hazinesine ait 201 ada 12 parsel numaralı taşınmazın Ankara Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 24.04.2024 tarih ve 9313704 sayılı yazısı ile İçişleri Bakanlığına (Jandarma Genel Komutanlığı) tahsisli 2.500 m²'lik kısmı ve Ankara Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 09.05.2025 tarih ve 12446365 sayılı yazısı ile yol amaçlı kullanılmak üzere planlama görüşü verilen 500 m²'lik kısmı olmak üzere toplam 3.000 m²'lik kısmını kapsamaktadır.

2. Planlama Alanının Genel Özellikleri

2.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Ankara ili, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, 39° 57' ve 40° 50' kuzey enlemleri ile 32° 52' ve 33° 01' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 25,632 km² olan Ankara'nın kuzeyinde Çankırı ve Kırıkkale, doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, güneyinde Konya ve Aksaray, batısında ise Eskişehir ve Bolu illeri bulunmaktadır.

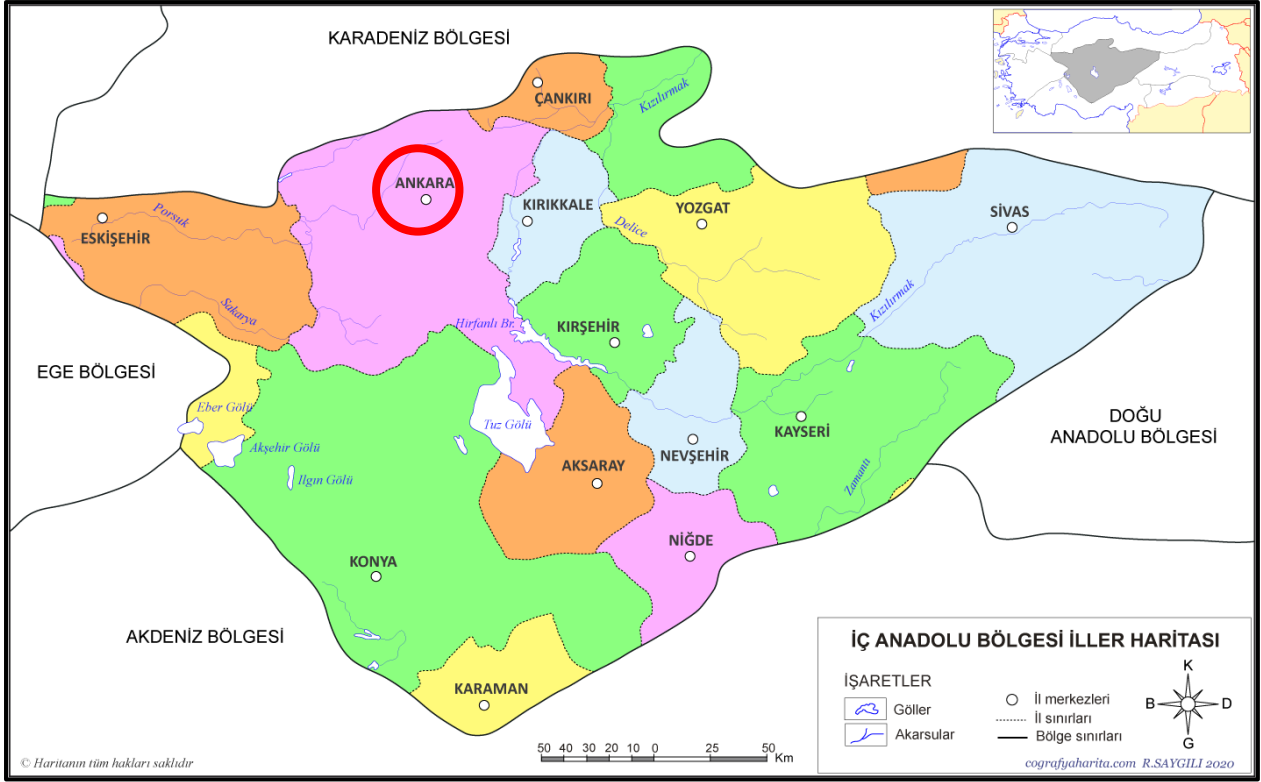
Planlama alanı, Yenimahalle ilçesi, Susuz Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, ilçe merkezinin yaklaşık 7 km kuzeybatısında bulunmaktadır.

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Kaynak: http://cogrfyaharita.com/turkiye_mulki_idare_haritalari.html

Harita 2: Planlama Alanının İl Haritasındaki Yeri



Kaynak: <http://cogrfyharita.com/haritalarim/4mic-anadolu-bolgesi-iller-haritasi.png>

Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



3. Halihazır Harita Durumu

Planlama alanına ilişkin olarak ED50 koordinat sisteminde hazırlanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı, 1/5000 ölçekli bir adet, 1/1000 ölçekli iki adet pafta içerisinde yer almaktadır.

Tablo 1: Halihazır Haritalar

PAFTA NO	ÖLÇEK	PAFTA SAYISI
H29-D-24-D	1/5.000	1
H29-D-24-D-4-A	1/1.000	2
H29-D-24-D-4-B		

4. Üst Ölçekli Planlar

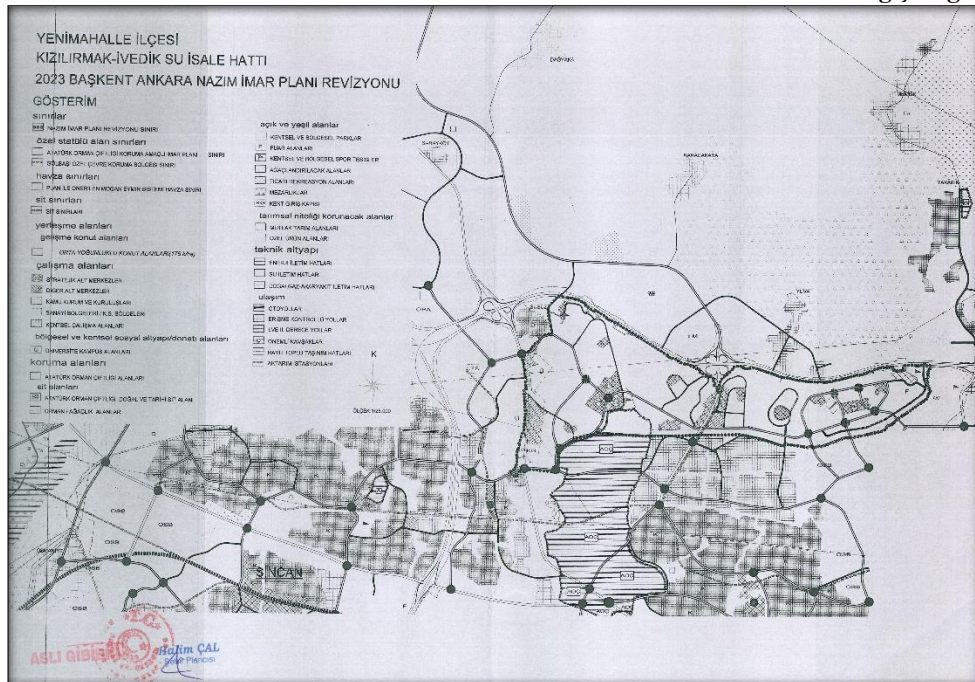
Yenimahalle İlçesi, Susuz Mahallesi, 201 ada 12 parsel numaralı taşınmazın da içinde bulunduğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı karar ile onaylanan, 12.05.2017 gün ve 1002 sayılı karar ile son şeklini alan 1/100.000 ölçekli "2038 Ankara İli Çevre Düzeni Planı'nın Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.09.2020 tarih ve E:2018/551, K:2020/1610 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

5. Mevcut Plan Durum

Ankara Büyük Şehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09.05.2025 tarih ve 1718087 sayılı yazısında;

Muhtelif plan değişiklikleri ve mahkeme kararları sonunda, taşınmazın yer aldığı, "Kızılırmak İvedik ASKİ İsale Hattı 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği" nin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2015 tarih ve 593 sayılı kararıyla onaylandığı, taşınmazın, "Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı içinde kaldığı, ancak bu ölçekteki planların şematik, çevresel genel plan kararı gösterimine yönelik olduğu ve parsel bazında net bir bilgi verilemediği,

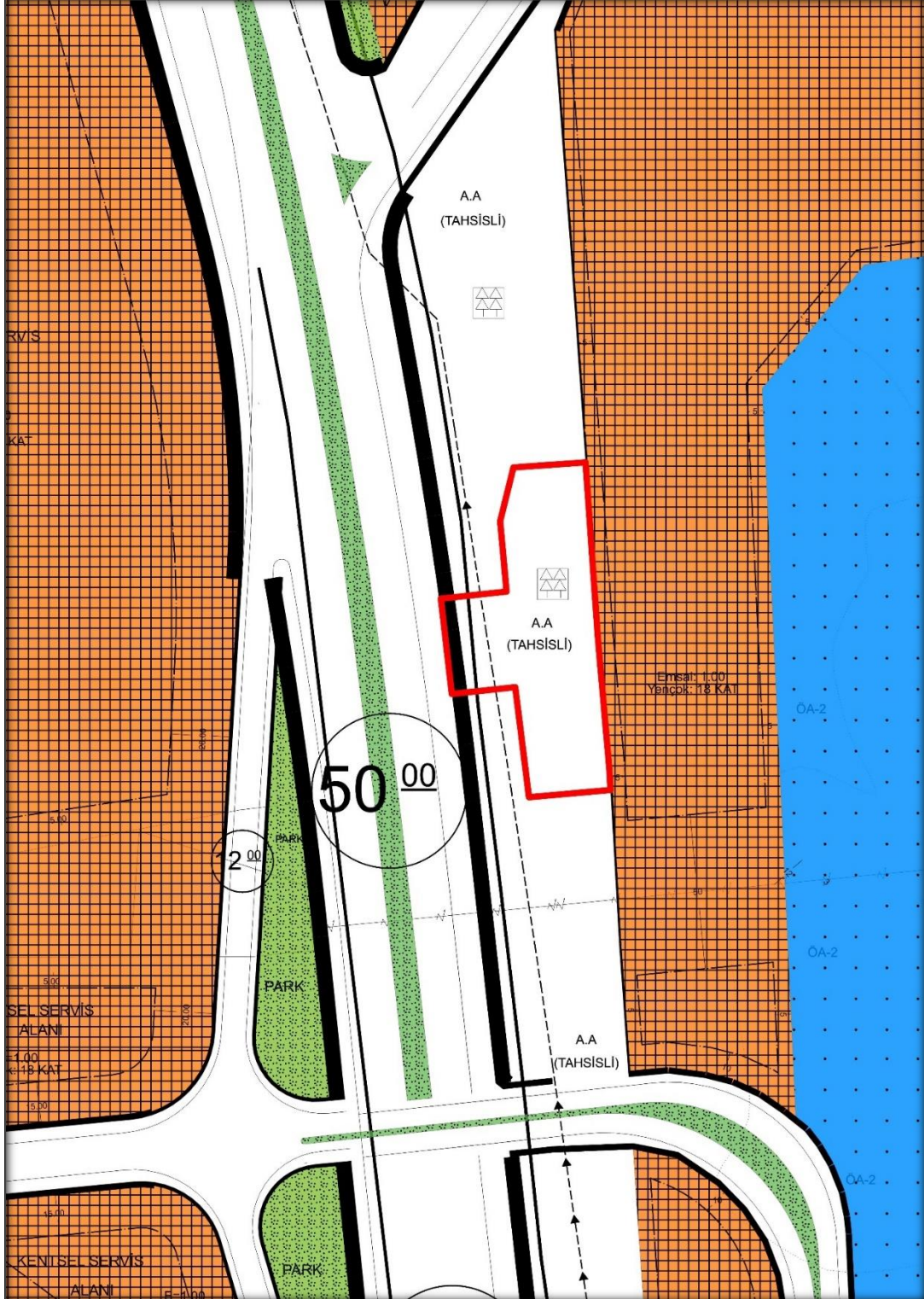
Harita 5: Kızılırmak İvedik ASKİ İsale Hattı 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği



Yenimahalle Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 13.03.2025 tarih ve 374847 sayılı yazısında;

Susuz Mahallesi 201 ada 12 parselin, Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 04.05.2018 gün ve 220 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2018 gün ve 1367 sayılı kararıyla tadilen onaylanan Kızılırmak- İvedik İsale Hattı Susuz Etabı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımında kaldığı belirtilmiştir.

Harita 7: Kızılırmak- İvedik İsale Hattı Susuz Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Kaynak: Yenimahalle Belediyesi (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

7. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme /Yapılaşma Kararları

Ankara İli Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi sınırları içerisinde kalan 201 Ada 12 Parselin 5630.39 m²'lik Kısımına Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 04.04.2024 tarihinde onaylanmış olup raporun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan hususlar aşağıda belirtilmiştir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür çalışmaları ve bunlardan elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma vb. sorunların meydana gelebileceği, bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak 1 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-5.1** simgesi ile gösterilmiştir.

7.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1);

Bu alanlarda;

-Örencik Formasyonu ve Hançili Formasyonu'na ait birimlerde şişme “Düşük - Orta - Yüksek - Çok Yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Örencik Formasyonu ve Hançili Formasyonu'na ait birimlerde meydana gelebilecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Örencik Formasyonu ve Hançili Formasyonu'na ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

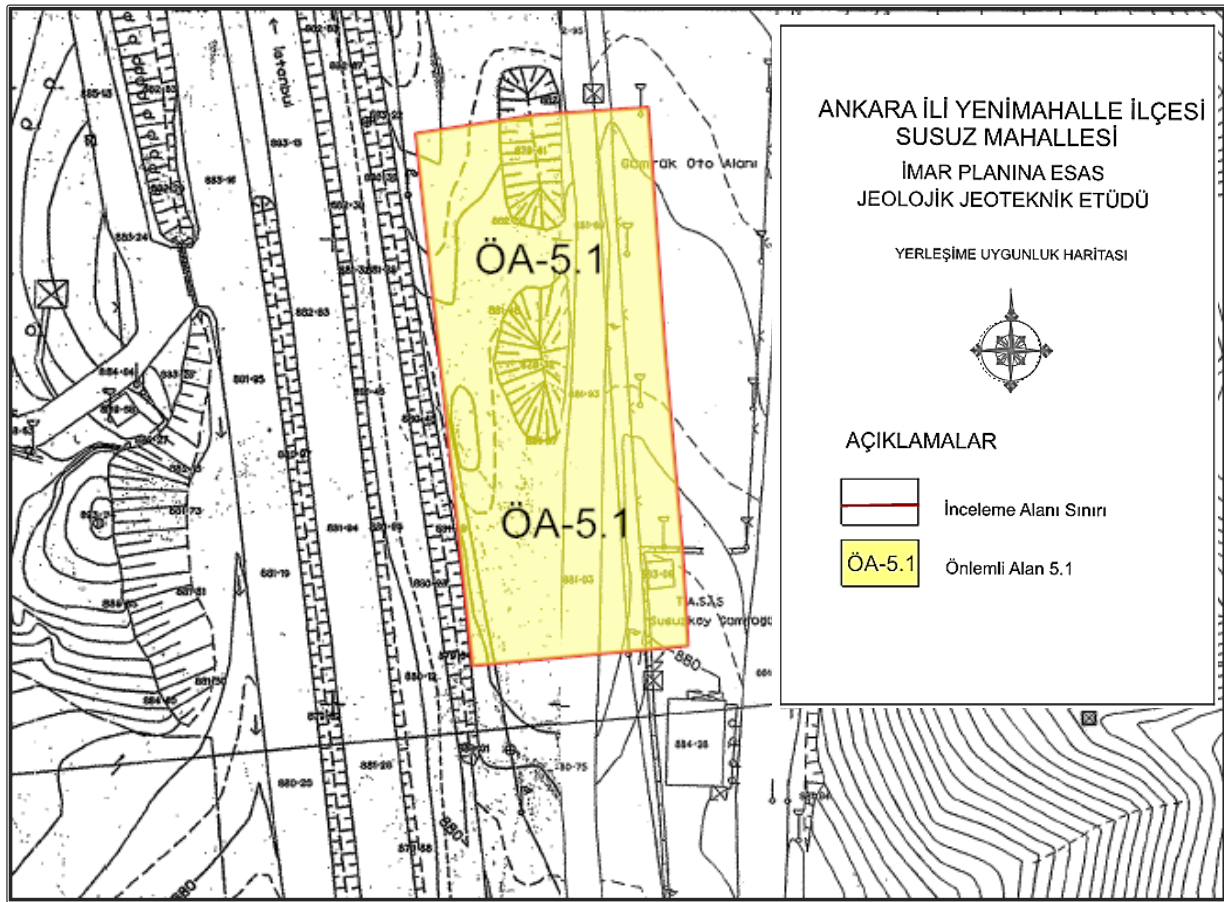
-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yapı temelleri Örencik Formasyonu ve Hançili Formasyonu'na ait birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.

-İnceleme alanı civarında kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Harita 9: Yerleşime Uygunluk Haritası



8. Kurum Görüşleri

3194 Sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri gereği 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına yönelik olarak alınmış kurum görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

9. Plan Kararları

Planlama alanı, Ankara İli Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti maliye hazinesine ait 201 ada 12 parsel numaralı taşınmazın Ankara Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 24.04.2024 tarih ve 9313704 sayılı yazısı ile İçişleri Bakanlığına (Jandarma Genel Komutanlığı) tahsisli 2.500 m²'lik kısmı ve Ankara Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 09.05.2025 tarih ve 12446365 sayılı yazısı ile yol amaçlı kullanılmak üzere planlama görüşü verilen 500 m²'lik kısmı olmak üzere toplam 3.000 m²'lik kısmını kapsamaktadır.

201 ada 12 nolu parselin 2.500 m² yüzölçümlü kısmı Resmi Kurum Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanının batısında bulunan 50 m. genişliğindeki trafik yoluna bağlantısı olacak şekilde 500 m² yüzölçümlü kısımda dönüş kulpu ile trafik bağlantısı sağlanmıştır.

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı imar mevzuatı, şehircilik ilke ve prensiplerine uygun nitelikte bulunmaktadır.

Planlama Alanı içerisinde bulunan kullanımların alan dağılımları ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: Plan Kararları Tablosu

PLAN KARARI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ORAN (%)
Resmi Kurum Alanı	2.500	83
Yaya ve Taşıt Yolu	500	17
Toplam	3.000	100.00

Harita 10: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

