

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ
TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/ 25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



SINCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM: GİRİŞ.....	1
1.1. Literatür Taraması ve Yasal Çerçeve	2
1.2. Amaç – Kapsam – Yöntem	5
2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	7
2.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	7
2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	9
2.3. Ulaşım Yapısı.....	9
2.4. Sosyoekonomik Yapı	12
2.5. Demografik Yapı	13
2.6. Ekonomik Yapı	18
2.7. Doğal Yapı.....	19
2.7.1. Jeomorfolojik-Jeolojik Yapı	20
2.7.2. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	21
2.8. Çevre Kalitesi ve Çevre Sorunları	26
2.9. Bölgedeki Planlama Çalışmaları.....	27
2.9.1. Üst Ölçekli Plan Kararları.....	27
2.9.2. Nazım ve Uygulama İmar Planı	31
3. BÖLÜM: PROJE ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR.....	32
3.1. Demografik Yapı ve Nüfus Projeksiyonu	32
3.2. Teknik Altyapı Durumu.....	34
3.3. Mülkiyet Durumu	34
3.4. Sorun-Olanak Analizi.....	35
3.5. GZTF Analizi	36
3.6. Kurum Görüşleri.....	37
3.7. Kurum Görüşlerinin Değerlendirilmesi	43
3.8. Planlama Alanı Proje Sentezi	47

4. BÖLÜM: 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	49
4.1. Nazım İmar Planının Gerekçesi, Amacı ve Planlama Yaklaşımı	49
4.2. Planlama Kararları	49
4.2.1. Konut Ticaret Alanları	49
4.2.2. Rekreasyon Alanı	50
4.3. Nazım İmar Planının Mevcut Durumla Karşılaştırılması.....	50
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	1

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Ülke ve İl İçindeki Konumu	8
Şekil 2. Planlama Alanının İl Merkezi İçerisindeki Konumu	8
Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	8
Şekil 4. Ankara'nın Alanının Diğer İl Merkezlerine Uzaklıkları	11
Şekil 5. Planlama Alanı Çevresi Karayolu Ulaşımı	12
Şekil 6. Planlama Alanının Jeolojik Yapısı	21
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu Planı	28
Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu	29
Şekil 9. Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Durumu.....	34
Şekil 10. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi.....	48

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. İlçelerin, Ankara İl Merkezine Olan Karayolu Uzunluğu	11
Tablo 2. İstihdamın Sektörel Dağılımı.....	13
Tablo 3. İlçelerin Yıllık Nüfus Artış Hızı	14
Tablo 4. Ankara İli, Sincan İlçesi Nüfusunun 2020 Yılı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	17
Tablo 5. Ankara İli, Sincan İlçesinin Nüfusunun 2020 Yılı Genel Yapısı	17
Tablo 6. 2019 Yılı Faaliyet Kollarına Göre Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (2021)	19
Tablo 7. Ankara İli 1927 – 2020 Yılları Arası İklim Verileri (2021)	20
Tablo 8. Sincan İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü	32
Tablo 9. Sincan İlçesi Yıllara ve Yaş Gruplarına Göre İşgücü ve İstihdam Oranları	33
Tablo 10. Rezerv Yapı Alanı Kamuya Ait Taşınmazlar	34
Tablo 11: Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	50

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1. Ankara İli ve İlçelerinin Toplam Nüfus Dağılımı (ADNKS 2020 Yılı).....	15
Grafik 2. 2020 Yılı Ankara İli İlçelerinin Toplam Yıllık Nüfus Artış Hızları	16

1. BÖLÜM: GİRİŞ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesi içinde bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi içinde bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.07.2022 tarih ve 3780769 sayılı Makam Olur'u ile "Bakanlıkça onaylanmak üzere bahse konu Rezerv Yapı Alanlarına ilişkin imar planı, kentsel tasarım projesi ile arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin yapılmasına yönelik iş ve işlemlerde Sincan Belediye Başkanlığının geçici olarak yetkilendirilmesi" uygun görülmüştür.

Bilindiği üzere kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözüme kavuşturulmasını sağlayan vizyonlardan biridir. Kentin tamamında veya bir kısmında meydana gelen alt ve üst yapı imkânlarının yetersizliği, sosyoekonomik yapıda bozulma, çevre sorunları, doğal afet riskleri, yaşam alanlarını oluşturan yapıların fiziksel yetersizlikleri, ekonomik ömürlerini doldurmuş olması, can ve mal kaybına sebebiyet verecek boyuta ulaşması vb. nedenlerle ortaya çıkan sorunlar, bu alanların dönüştürülmesi ile giderilebilmektedir. Söz konusu afet riskinin meydana gelmeden gerekli hazırlıkların yapılması, önlemlerin alınması ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması ön görülen felaketin yaşanmaması açısından son derece önemlidir.

Bu kapsamda, Ankara ili, Sincan ilçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde rezerv yapı alanı ilan edilen 1/1000 ölçekli H29-D-21-C-3-D, H29-D-21-C-4-C, H29-D-21-C-3-B, I29-A-01-B-1-B, H29-D-21-C-3-A, H29-D-22-D-4-B, H29-D-22-D-1-D, H29-D-22-D-1-C, H29-D-22-D-4-A pafta numaralı hâlihazır haritalar içinde kalan yaklaşık 58.83 hektar büyüklüğündeki alanın kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi için alanda; mevcut durum araştırmaları, anket ve gayrimenkul değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Alanın mevcut durumu, bölgede ve kent bütünündeki ekonomik, sosyal, fiziki ve kültürel konumu ile birlikte ele alınarak geniş bir perspektifte incelenmiştir. Sürecin devamında, mevcut durum araştırmalarından elde edilen veriler sentez ve değerlendirme sonuçları ışığında alana ait amaç hedef ve stratejilerin belirlendiği eylem planı oluşturulmuştur. Tüm bu mekânsal ve stratejik çalışmalar alanın planlanmasına ve imar planlarının hazırlanmasına yön vermiştir. Böylece bu çalışma kapsamında daha önceki çalışmalardan elde edilen alana özgü veriler, analiz edildikten sonra ortaya çıkan bulgular sentezlenerek alandaki dönüşümün uygulama aracı olacak olan imar planları hazırlanmıştır.

1.1. Literatür Taraması ve Yasal Çerçeve

Tarihsel süreçte gelişen ve değişen toplumlar tarafından oluşturulan içinde yaşadığımız şehirler, bir bütün olarak ya da farklı bölümleriyle yıpranabilmekte canlılığını yitirebilmekte ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Kentsel dönüşüm; kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan bir kavram olarak ortaya çıkmış olup canlılığını yitiren, çökme ve bozulma gösteren kentsel mekânın ekonomik, fiziksel, çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımınla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür (Akkar, 2006, Aktaran; Narlı, 2019). Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarına imkân veren düzenlemeler, normlar hiyerarşisine göre aşağıda verildiği şekliyle özetlenebilir.

- Anayasa'nın 17. maddesinde "Herkes, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir." denilmiştir.

- Anayasa'nın 23. maddesinde "sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek" ifadesi kullanılmıştır.

- Anayasa'nın 56. maddesinde ise "Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir." denilmiştir.

- Bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Anayasa'nın 56. ve 23. maddeleri uyarınca 16/05/2012 tarihinde kabul edilerek, 31/5/2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

- 6306 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması amacıyla 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği, 6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı ve 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Bakanlar Kurulu Kararı yayınlanmıştır.

- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında; yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının tespiti yapılır. Bu bölgelerde, bölgenin gelişimine uygun olarak alanın yeniden inşa ve restore edilmesi, konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, afet risklerine karşı tedbirler alınması tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilir.

Yasal düzenlemeler dışında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yürüttüğü çalışmalar kapsamında Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (2010-2023), Afetlere Dayanıksız Kentleşme başlığı altında, “ülkemizde “1950’li yıllardan sonra yaşanan hızlı ve denetimsiz kentleşme ve yapılaşma süreci, kentlerimizin doğal afetler ve insan kaynaklı tehlikelere karşı dirençsiz ve savunmasız bir biçimde büyümesine neden olmuştur.

Başta deprem ve sel olmak üzere doğal afet tehlikelerine maruz alanlarda, yer yer plana ve imar mevzuatına aykırı gelişmelere sahne olan kentlerimizde, hızlı kentleşmeye odaklanmış imar uygulamaları, risk azaltma yöntemlerini içeren planlama yaklaşımı ve pratiğinden uzak kalmış ve kentlerimizde derin “risk havuzları” oluşmuştur.

1999 Marmara Depremi, ülkemizde güvenli ve sürdürülebilir kentsel gelişmenin sağlanabilmesi için, afet sonrası uygulamalar yerine, afet öncesi hazırlıklara yoğunlaşarak afet tehlike ve risklerini giderme/azaltma amaçlı yaklaşımların mekânsal planlama sistemi ile bütünleştirilmesi gerektiğini ortaya koymuştur.” denilmiştir.

Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yürüttüğü çalışmalar kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar’da sürece ve yürütmeye ilişkin aşağıda sunulduğu üzere konuyla ilgili hususlar maddeler halinde özetlenmiştir.

➤ **6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanların tespiti 4 şekilde olabilmektedir. Bunlar;**

1. Alanın zemin yapısı sebebiyle risk taşıması,
2. Alanın üzerindeki yapılaşma sebebiyle risk taşıması,
3. Alandaki toplam yapı sayısının en az %65’inin imar mevzuatına aykırı olması
4. Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak

şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar nedeniyle riskli alan teklifi yapılabilmektedir.

➤ **6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Uygulamalarında Dönüşüm Sürecinin Adımları**

1. Mevcut durumun tespiti ve ön proje çalışmaları
2. Hak sahipleri ile ön görüşme ve beklenti analizi
3. Alana ilişkin stratejiler ile matematiksel ve detaylı finansal model belirlenmesi
4. Planlama ve projelendirme çalışmaları
5. Hak sahipleri ile uzlaşma tahliye ve yıkım
6. Yapım süreci

➤ **6306 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler ve Yetki Devri**

6306 sayılı Kanunda İdare, “Belediyeler, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri” olarak tanımlanmıştır.

Bakanlık, 6306 sayılı Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ’ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir. Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 04/12/2020 tarihli ve 109045 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 67.6 hektarlık alanın bu kapsamda her tür ve ölçekte harita, imar planı, imar uygulaması, tasarım projelerini hazırlama yetkisi geçici olarak Sincan Belediyesi Başkanlığının görev ve sorumluluğuna bırakılmıştır.

➤ **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen alanlarda planlama ve projelendirme çalışmalarının yürütülmesi için riskli alanlarda gerçekleştirilecek uygulamalarla ilgili olarak;**

- Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılması
- Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması
- Bakanlıkça onaylanmak üzere, alana ilişkin her tür ve ölçekte harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması
- Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapma, yaptırma ve onaylama,
- Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi halinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapma,
- Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapma,

- Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretme,
- 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 kiralama ve satma,
- Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması,
- Alan içerisinde bulunan taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampa etme, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma,
- Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
- Kamu ve özel sektör iş birliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapma veya yaptıрма, arsa paylarını belirleme,
- 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşırma, payları ayırma veya birleştirme, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etme,
- Kamulaştırmaya ilişkin tüm iş ve işlemleri yapma,
- Alanda uygulama yapılan etaplarda veya adalarda hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisselerinin satışına ilişkin iş ve işlemlerin 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15 ve 15/A. maddeleri kapsamında yapılması ve
- Alandaki taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürme iş ve işlemleri için Bakanlık ilgili İdarelere yetki devri yapabilme konularında hak tanır.

1.2. Amaç – Kapsam – Yöntem

Planlamanın amacı, Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesi bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanın üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya konulduğu, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının

elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemleri ortaya koymaktır. Dolayısıyla hazırlanan imar planı ile;

- Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, sağlıklı, güvenilir kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı planlamanın hayata geçirilmesi
- Yer bilimsel (jeolojik- jeoteknik) etütlerin yapılaşmayı yönlendirmesi,
- Hak sahiplerinin alanda yeniden ikametinin sağlanmasının temel ilke olarak ele alınması,
- Kentin ihtiyaç duyduğu nirengi ve odak noktalarının elde edilmesi,
- Ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi,
- Tüm bu hedeflerin gerçekleştirilebilmesi ve sonrasında oluşabilecek sorunların çözümüne ilişkin sürdürülebilir, yenilenebilir stratejilerin oluşturulması öngörülmektedir.

2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

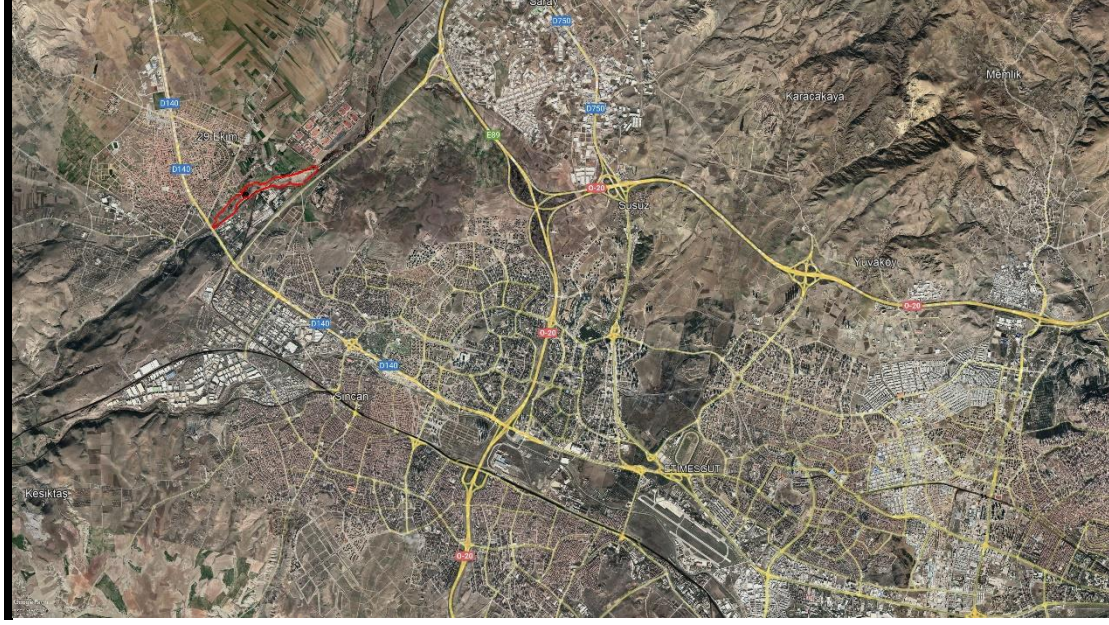
2.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

İç Anadolu Bölgesinin kuzeydoğu bölümünde yer alan Ankara, 26.897 km²'lik bir alana sahip olup, 39.57 Kuzey enlemi ile 32,53 Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.



Kaynak: İnternet Verisi, 2020.

Şekil 1. Ülke ve İl İçindeki Konumu



Kaynak: 2021 Google Earth Uydu Görüntüsü

Şekil 2. Planlama Alanının İl Merkezi İçerisindeki Konumu

Planlama alanı ise Ankara ili, Sincan ilçesi Törekent Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Alan, UTM 30 koordinat sisteminde ve ITRF-96 datumundaki metrik sisteme göre ise X: 4 431 481 – 4 429 226 ve Y: 460 045 – 462 640 koordinatları arasında yer almaktadır. Yaklaşık 58.83 hektar alan kaplayan alanın kuzeydoğu- güneybatı doğrultusundaki kuş uçuşu mesafesi yaklaşık 2.945 metre ve kuzey-güney doğrultusundaki uzaklığı yaklaşık 376 metredir.



Kaynak: 2021 Google Earth Uydu Görüntüsü

Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

TÜİK, 2020 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Ankara İline yönetsel açıdan bağlı 1425 mahalle ve 25 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Şereflikoçhisar, Sincan ve Yenimahalle ilçeleridir.

16 Şubat 1924 tarihinde çıkarılan 417 sayılı yasa ile Ankara Şehremaneti kurulmuştur, 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı yasa ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1580 sayılı yasa günümüze kadar çeşitli değişiklikler geçirmekle birlikte bugünkü belediyelerin görev, yetki ve sorumluluklarını belirleyen temel kaynak olmuştur. 1936 yılına kadar var olan Ankara ilçesi Çankaya'nın 1936 yılında ayrılıp yeni bir ilçe haline gelmesiyle bölünmüştür. 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Etimesgut, 1968 yılına kadar kaza olarak kalmış, daha sonra Ankara şehrine ait bir mahalleye dönüştürülmüş, 1990 yılında ise ilçe olmuş ve belediye teşkilatı kurulmuştur. 1983'te bir grup yeni ilçe daha oluşmuştur: Önceleri Altındağ ilçesine ait olan Keçiören, Çankaya'ya bağlı bir mahalle olan Mamak, 1923'ten beri bir kaza olan Gölbaşı ve daha evvel bir kaza olan Sincan ilçe olmuştur. Bu ilçelerden Sincan, 1988'de Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınarak merkez ilçe konumuna getirilmiştir. 1984 yılında Yenimahalle'nin de ilçe olmasından sonra önceleri birer kasaba olan Kahramankazan (1987'de), Akyurt (1990'da) ve Pursaklar (2008'de) Ankara ilinin yeni ilçeleri olmuştur.

Bu süreç içinde Ankara iline bağlı olan bazı bölgeler de ilden kopmuştur. 1989'a kadar ile bağlı olan Kırıkkale ilçesi, 1989'da ve 3578 sayılı yasa gereğince ayrı bir il olmuştur. Aynı zamanda Ankara iline bağlı olan Delice, Keskin ve Sulakyurt ilçeleri de Kırıkkale iline bağlanmıştır. Şereflikoçhisar ilçesine bağlı bir kasaba olan Ağaçoören 1989'da çevresindeki köylerle birlikte bir ilçe olup Aksaray iline bağlanmıştır.

2.3. Ulaşım Yapısı

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi, şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılamaktadır. Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ili durumundadır.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçuş bulmak mümkündür. 2006 yılında tamamen

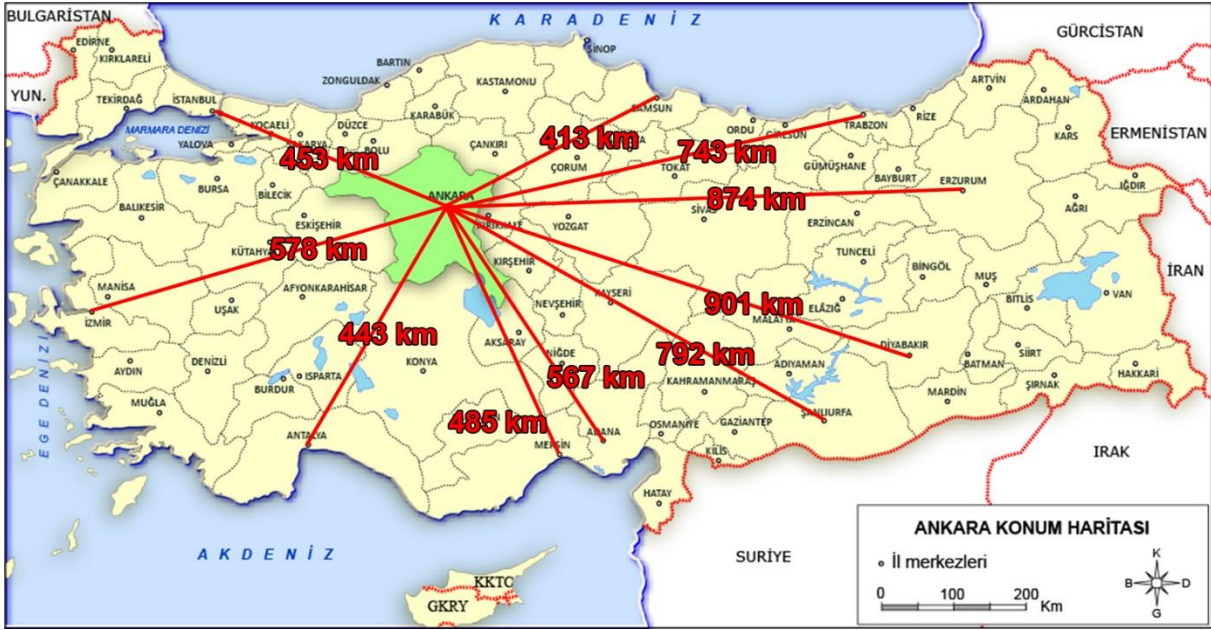
yenilenip kapasitesi ve işlevi arttırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan karayolu da tamamen yenilenmiş ve yeni altgeçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

İl merkezini çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 otoyolu diğer otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), Ankara'yı İstanbul iline bağlar, O20 (E90) ise Adana iline bağlar. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir)'dir.

İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin şehir içi toplu taşıma hattı Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki adet demiryolu hattı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan Ankara - İstanbul YHD hattının Ankara - Eskişehir kesimi 2009 yılında hizmete açılmıştır.

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

Şekil 4. Ankara'nın Alanının Diğer İl Merkezlerine Uzaklıkları

İLÇE	MESAFE	İLÇE	MESAFE
Akyurt	29 km	Haymana	64 km
Altındağ	13 km	Kalecik	51 km
Ayaş	46 km	Kazan	34 km
Bala	48 km	Keçiören	10 km
Beypazarı	84 km	Kızılcahamam	62 km
Çamlıdere	70 km	Mamak	17 km
Çankaya	11 km	Nallıhan	132 km
Çubuk	37 km	Polatlı	72 km
Elmadağ	31 km	Pursaklar	12 km
Etimesgut	18 km	Şereflikoçhisar	125 km
Evren	130 km	Sincan	24 km
Gölbaşı	16 km	Yenimahalle	15 km
Güdül	61 km		

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

Tablo 1. İlçelerin, Ankara İl Merkezine Olan Karayolu Uzunluğu

İl merkezinde kent içi ulaşımda en yoğun taşımacılık raylı sistem ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşır.

Metro ağında halihazırda Metro, Başkentray ve Ankaray adı altında üç ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti başkenti Kayaş ve Sincan kentleri ve aradaki istasyonlara bağlar.



Şekil 5. Planlama Alanı Çevresi Karayolu Ulaşımı

2.4. Sosyoekonomik Yapı

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Sektörler	Oran (%)
Tarım	3.23
Sanayi	24.64
Hizmetler	72.13

Kaynak: TÜİK, 2017

Tablo 2. İstihdamın Sektörel Dağılımı

Ankara ilinde Çalışanların sektörel dağılımı; % 72,13 Hizmet, % 24,64 Sanayi ve % 3,23'ü Tarım sektöründe çalışmaktadır.

Kentin demografik, sosyal ve ekonomik yapısının değişmesi, gelişmesi, işlevsel ilişkilerin çevre belediyeleri ve kentsel bölgeyi de kapsayacak biçimde yaygınlaşması, mekansal sürekliliğin kentin etki alanının gelişmesi metropoliten özellikler kazanmasına neden olmuştur.

Ankara, DPT tarafından 2003 yılında yapılan gelişmişlik endeksine göre, 81 il içinde 2. Sırada olup 1. Derece gelişmiş iller arasında yer almaktadır.

2.5. Demografik Yapı

Ankara ili 2021 yılı başında TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı göstergelerine göre il geneli nüfusu 5.663.322 kişi olup bu nüfusun 2.805.877'si erkek, 2.857.445'i kadın nüfusedir. Bu göstergelere göre nüfusu en çok olan ilçe 938.568 kişi ile Keçiören, en çok nüfusa sahip ikinci ilçe ise 925.828 kişi ile Çankaya'dır.

İlçe	2015			2020			Fark	Nüfus Artış Hızı
	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam		
Akyurt	15388	14857	30245	19128	18328	37456	7211	0.13
Altındağ	183182	180505	363687	199393	196772	396165	32478	0.57
Ayaş	6410	6268	12678	7372	6314	13686	1008	0.02
Bala	11262	10356	21618	14109	11671	25780	4162	0.07
Beypazarı	23685	23897	47582	24359	24373	48732	1150	0.02
Çamlıdere	3196	3283	6479	4653	4230	8883	2404	0.04
Çankaya	446575	475961	922536	445235	480593	925828	3292	0.06
Çubuk	43485	42570	86055	45675	45467	91142	5087	0.09
Elmadağ	22355	21421	43776	22950	22172	45122	1346	0.02
Etimesgut	265376	262583	527959	297021	298284	595305	67346	1.19
Evren	1401	1446	2847	1509	1536	3045	198	0.00
Gölbaşı	62312	59976	122288	70950	69699	140649	18361	0.32
Güdül	4071	4321	8392	4211	4227	8438	46	0.00
Haymana	14471	13884	28355	15072	13850	28922	567	0.01
Kalecik	6747	6641	13388	6727	6214	12941	-447	-0.01
Kazan	26600	25164	51764	29003	27733	56736	4972	0.09
Keçiören	439313	450563	889876	460765	477803	938568	48692	0.86
Kızılcahamam	12554	12625	25179	13943	13564	27507	2328	0.04
Mamak	304502	303376	607878	333567	335898	669465	61587	1.09
Nallıhan	14461	14748	29209	13621	13813	27434	-1775	-0.03
Polath	61267	60591	121858	63111	63512	126623	4765	0.08
Pursaklar	67324	66637	133961	78534	78548	157082	23121	0.41
Şereflikoçhisar	17060	16669	33729	16642	16668	33310	-419	-0.01
Sincan	258229	248721	506950	279108	270000	549108	42158	0.74
Yenimahalle	310009	322277	632286	339219	356176	695395	63109	1.11
TOPLAM	2621235	2649340	5270575	2805877	2857445	5663322	392747	6.93

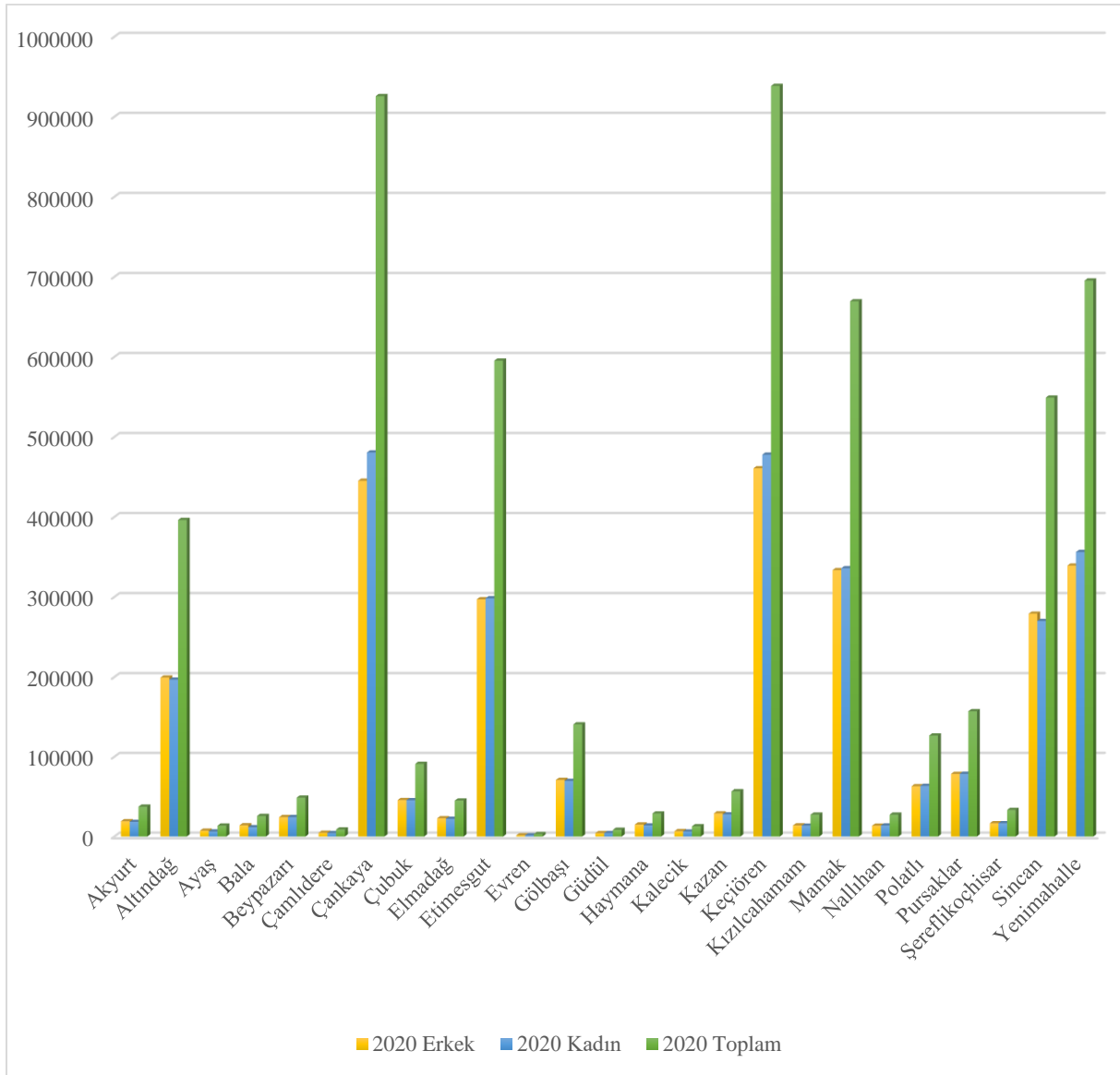
Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 3. İlçelerin Yıllık Nüfus Artış Hızı

İl geneli kapsamında son 5 yıllık nüfus değişimi ilçeler bazında incelendiğinde; toplam nüfus ve nüfus artış hızları 25 ilçenin 23'ünde artış göstermekte iken 2 İlçede nüfus ve nüfus artış hızı düşmektedir. Nüfus artış hızında yükselme gösteren ilk beş ilçe sırasıyla; Etimesgut, Yenimahalle, Mamak, Keçiören ve Sincan ilçeleridir. Nüfus artış değerindeki en düşük değer ise -0.03'lük değer ile Nallıhan ilçesine aittir. Toplam nüfus artış hızındaki en yüksek değer ise merkez ilçelerden birisi olan Etimesgut'a aittir.

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. 1927 sayımında nüfusu 404 bin

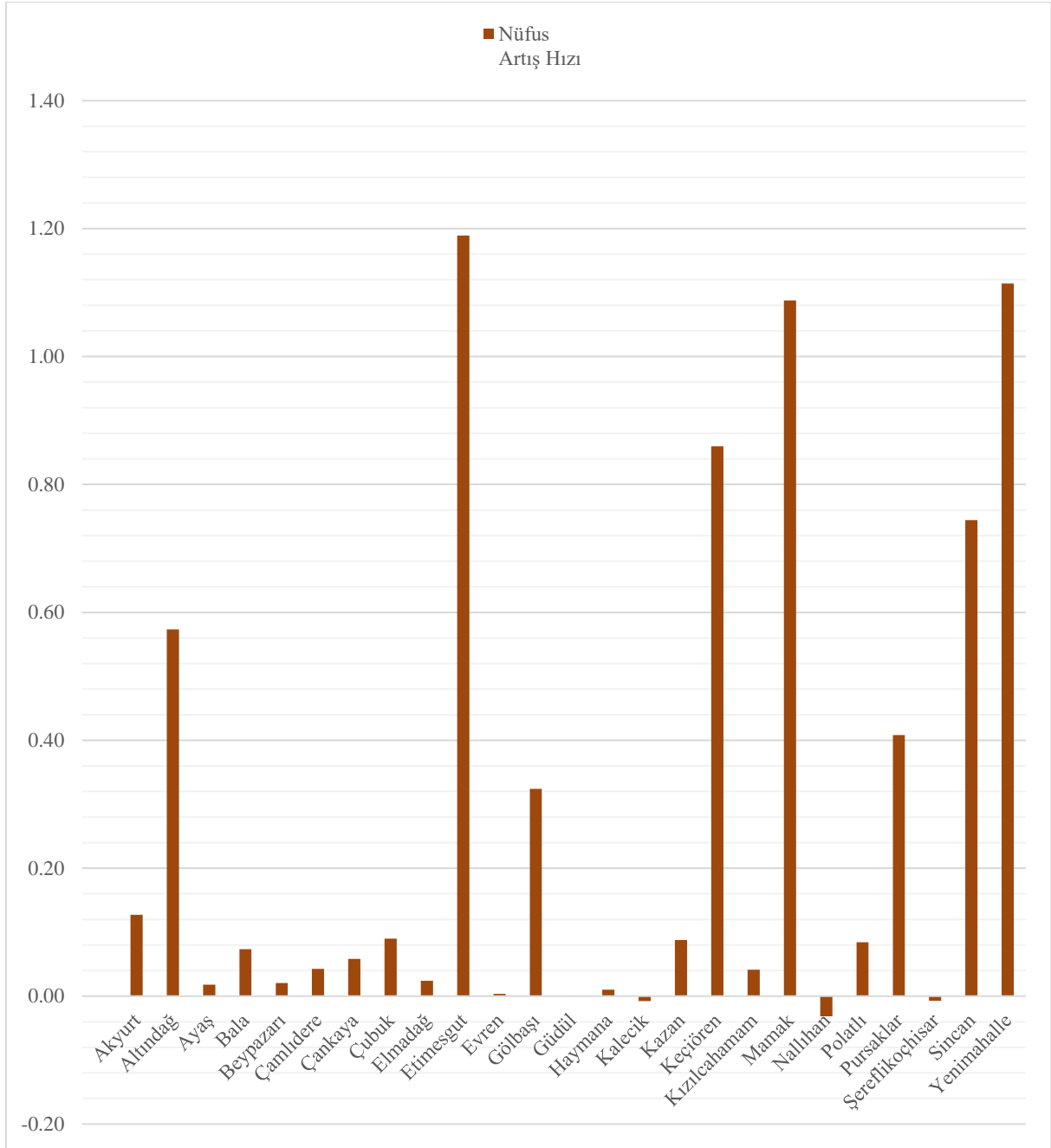
olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur.



Kaynak: TÜİK, 2021

Grafik 1. Ankara İli ve İlçelerinin Toplam Nüfus Dağılımı (ADNKS 2020 Yılı)

İlçelerin hemen hepsinde genel olarak 1990 ve 2000 yılları arasında kırdan kente göçün olmasından kaynaklı kırsal nüfusları azalmakta ve yaklaşık oranlarla şehir nüfusları artmaktadır. Ancak bu durum 2010 ve 2019 yılları arasında farklılık göstermektedir. İl genelinde bazı ilçeler hariç olmak üzere hem kırsal hem de kentsel nüfusları artış göstermektedir.



Kaynak: TÜİK, 2021

Grafik 2. 2020 Yılı Ankara İli İlçelerinin Toplam Yıllık Nüfus Artış Hızları

Ankara İli Sincan İlçesi'nin toplam nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımını incelendiği zaman yaşlı nüfusun düşük, çocuk nüfusun ise yüksek olduğu görülmektedir. Yetişkin (Faal) nüfusun kendi içindeki dağılıma bakıldığı zaman ise 35-39 yaş aralığının yoğunlukta olduğu dikkat çekmektedir. İlçe genelinde kadın erkek nüfusu birbirine yakın değerlerdedir.

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Yaş Aralığı	Erkek	Kadın	Toplam	
			Kişi	Oran
0-4	21080	20379	41459	7.55
5-9	23156	21933	45089	8.21
10-14	23567	21935	45502	8.29
15-19	21517	20354	41871	7.63
20-24	21904	20469	42373	7.72
25-29	22226	22036	44262	8.06
30-34	24158	22729	46887	8.54
35-39	24383	23046	47429	8.64
40-44	22812	21269	44081	8.03
45-49	19228	18161	37389	6.81
50-54	15176	14378	29554	5.38
55-59	14360	14145	28505	5.19
60-64	10203	10406	20609	3.75
65-69	7302	7789	15091	2.75
70-74	4276	5144	9420	1.72
75-79	2150	2772	4922	0.90
80-84	1018	1730	2748	0.50
85-89	472	932	1404	0.26
90+	120	393	513	0.09
Toplam	279108	270000	549108	100.00

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 4. Ankara İli, Sincan İlçesi Nüfusunun 2020 Yılı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Sincan İlçesi 2020 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 549.108 kişi olan nüfusunun %50,83'ünü erkek nüfusu oluştururken %49,17'sini kadın nüfusu oluşturmaktadır.

Nüfus Türü	Kişi	Oran (%)	Açıklama
Erkek Nüfusu	279108	50.83	-
Kadın Nüfusu	270000	49.17	-
Çocuk Nüfusu	132050	24.05	0-14 Yaş Aralığı
Faal Nüfus	382960	69.74	15-64 Yaş Aralığı
Yaşlı Nüfus	34098	6.21	65 Yaş Üstü
Toplam Nüfus	549108	100.00	-

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 5. Ankara İli, Sincan İlçesinin Nüfusunun 2020 Yılı Genel Yapısı

İlçede üç temel yaş grubuna göre nüfusun dağılımına bakılırsa; 0-14 yaş grubunun 132.050 kişi olup toplam nüfusun %24,05'ini, 15-64 yaş grubunun 382.960 kişi olup toplam nüfusun %69,74'ünü ve 65 yaş ve üzeri yaş grubunun 34.098 kişi olup toplam nüfusun %6,21'ini oluşturduğu görülmektedir.

2.6. Ekonomik Yapı

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelmektedir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemli bir konuma sahiptir. Ankara, savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Türkiye'de en önde gelen illerdendir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi haline gelmiştir.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Sektörler	Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Değer Türkiye (TL)	Sektörel Pay	Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Değer Ankara (TL)	Sektörel Pay
Tarım, Ormancılık Ve Balıkçılık	277,494,885.00	5.93	6,762,022.00	1.64
İmalat, Madencilik Ve Taş Ocakçılığı Ve Diğer Sanayiler	941,475,504.00	20.11	70,018,571.00	16.97
İmalat Sanayi	789,675,113.00	16.87	56,153,298.00	13.61
İnşaat	233,275,950.00	4.98	31,871,862.00	7.72
Toptan Ve Perakende Ticaret, Ulaştırma Ve Depolama, Konaklama Ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri	1,053,520,883.00	22.50	72,614,568.00	17.60
Bilgi Ve İletişim	111,987,262.00	2.39	20,330,187.00	4.93
Finans Ve Sigorta Faaliyetleri	137,887,422.00	2.95	11,402,377.00	2.76
Gayrimenkul Faaliyetleri	282,779,250.00	6.04	21,504,254.00	5.21
Mesleki, Bilimsel, Teknik, İdari Ve Destek Hizmet Faaliyetleri	228,711,798.00	4.89	24,483,433.00	5.93
Kamu Yönetimi Ve Savunma, Eğitim, İnsan Sağlığı Ve Sosyal Hizmet Faaliyetleri	532,517,768.00	11.37	70,544,385.00	17.10
Diğer Hizmetler	92,292,783.00	1.97	26,971,593.00	6.54
Toplam	4,681,618,618.00	100.00	412,656,550.00	100.00

Tablo 6. 2019 Yılı Faaliyet Kollarına Göre Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (2021)

2.7. Doğal Yapı

Ankara'nın güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilmektedir. Karasal iklimin hakim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunmaktadır. En yüksek sıcaklık temmuz veya ağustos aylarında görülmektedir. İldeki ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ise ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşmektedir. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 393 mm, yıllık ortalama toplam yağış 52 mm ile Mayıs ayında, en düşük yağış ise 12.5 mm ile Ağustos ayında görülmektedir. Son yılların en soğuk gecesi -22 ile 26 Ocak 2016'da görülmüştür.

ANKARA	Oc a	Şu b	Ma r	Nis	Ma y	Ha z	Te m	Ağ u	Eyl	Eki	Ka s	Ar a	Yıl
Ortalama Sıcaklık (°C)	0.2	1.7	5.7	11.2	16	20	23.4	23.4	18.9	13.2	7.2	2.5	11.9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	4.2	6.5	11.5	17.4	22.4	26.7	30.3	30.4	26.1	20	13	6.5	17.9
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-3.3	-2.3	0.7	5.3	9.7	12.9	15.8	16	11.8	7.2	2.5	-0.8	6.3
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.6	3.8	5.1	6.6	8.4	10.1	11.3	10.8	9.2	6.7	4.6	2.6	6.8
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	14.7	13.2	14.3	14.5	16.1	11.4	5.6	4.5	5.6	9	10.6	14.5	134
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	40.1	35.4	39.2	42.4	52	35.3	14.2	12.5	18.1	27.9	31.5	44.6	393.2
En Yüksek Sıcaklık (°C)	16.6	21.3	27.8	31.6	34.4	37	41	40.4	39.1	33.3	24.7	20.4	41
En Düşük Sıcaklık (°C)	-24.9	-24.2	-19.2	-7.2	-1.6	3.8	4.5	5.5	-1.5	-9.8	17.5	24.2	-24.9
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar					
11.06.1997				27.04.1965				31.01.1950					
88.9 mm				34.0 m/sn				33.0 cm					

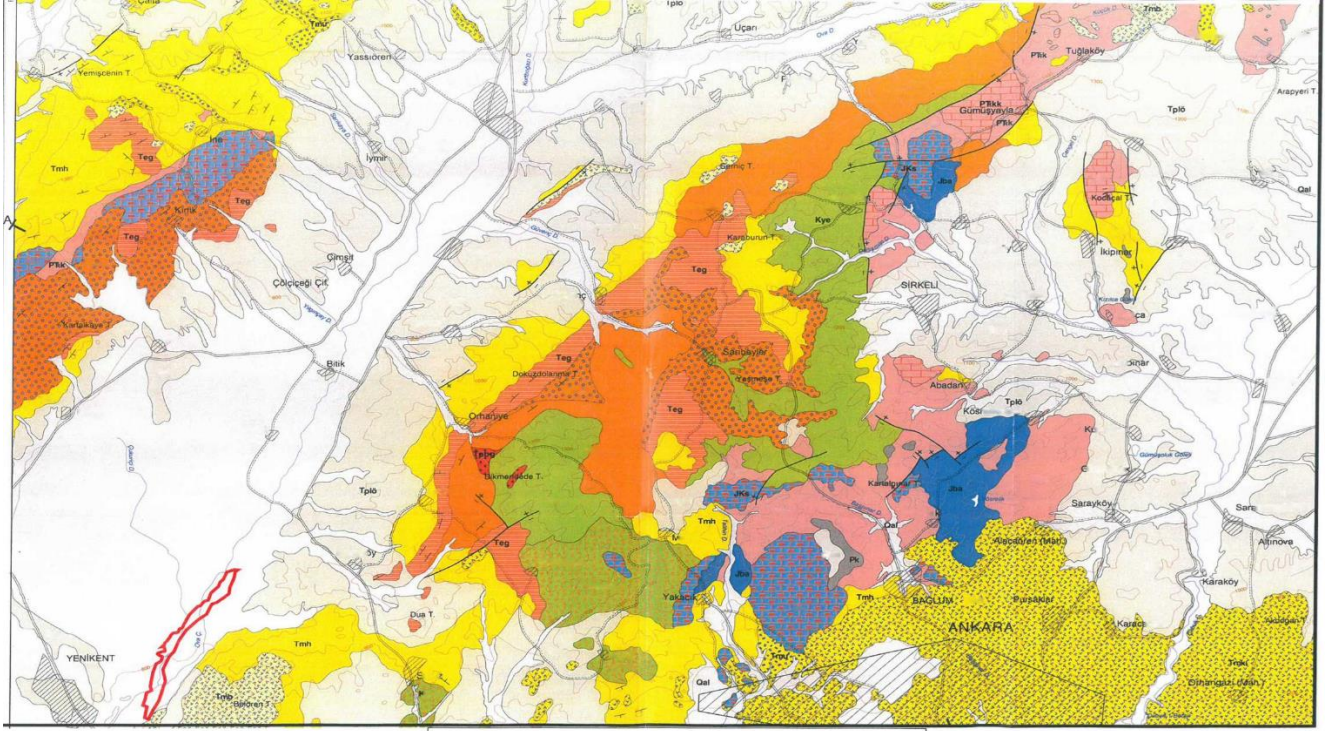
Tablo 7. Ankara İli 1927 – 2020 Yılları Arası İklim Verileri (2021)

2.7.1. Jeomorfolojik-Jeolojik Yapı

Ankara ili, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi, yaklaşık 62.2 hektarlık alanın revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 2021 yılında hazırlanmıştır.

Yöredeki toprak zeminler, Miyosen ve daha yaşlı kayalardan oluşan bir temeldeki çanakların Pliyosen' den itibaren dolduran karasal çökellerdir. Çakıllı, kumlu, fakat daha çok siltli ve killi katmanlardan oluşan Pliyosen çökelleri, çevredeki kayaların özellikle andezitik volkanitlerin bozulma ürünlerinin, çukur alanları dolduran sığ göllerde ve yayvan akarsu vadilerinde çökmesi sonucunda oluşmuştur. Çökeller, genellikle kırmızımsı kahverengi, yer yer de gri bej görünümündedir ve ince taneli düzeylerinde egemen olan kil minerali montmorillonittir (Kasapoğlu, 1980; Kiper, 1981). Ankara bölgesinde Pleistosen, daha çok bölgesel yükselme ve buna koşut olarak, seki oluşumlarının egemen olduğu bir dönem olarak bilinir (Erol, 1981). Holosen alüvyonları ise Ankara Çayı'nın iki yanında, yüzeysel bir örtü halinde izlenir.

Çalışma alanı ve yakın civarının genel jeoloji haritası Şekil 6'da verilmiştir.



Kaynak: MTA, Ankara 1/100 000 Ölçekli Paftası, 2021

Şekil 6. Planlama Alanının Jeolojik Yapısı

2.7.2. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının, Açık kahve-kahve renkli çakıllı kumlu Kil, ve Açık kahve-Sarı renkli Çakıllı Killi Kum içeren Alüvyon(Qal) birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir.

Kıvamlilik indeksine göre (Ic) göre çalışma alanında Alüvyon (Qal) birimlerde "Orta Katı, Sert, Çok Sert" sınıflandırılmıştır (IAEG,1981).

İnceleme alanının Holtz ve Kovac (1981)'in likitlilik indeksi(IL) sınıflamasına göre Alüvyon (Qal) birimlerde "Plastik katı - kırılğan katı" özellikte olduğu, Sower(1979)'un Sıkışabilirlik indeksi(Cc) sınıflamasına göre yine Alüvyon birimler için (Qal) "Düşük-Orta- Yüksek Sıkışabilirlik" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

İnceleme alanının eğimi % 0 - 10 aralığındadır.

Yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ;

-Ö.A. 5.3 (Yüksek Yeraltısı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Yüksek Yeraltı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar (ÖA-5.3)

İnceleme alanının eğimin %0 - 10 arasında olduğu ve jeolojisinin alüvyon birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Alüvyon birimler "düşük" şişme derecesine sahip olup, yüksek sıkışabilirlik özelliklerine sahiptir. Ayrıca yeraltı seviyesinin 1.5 metreden başlayan sığ bir seviyede olması, ani oturma ve farklı oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşabileceğinden bu alanlar yerleşime uygunluk açısından 'Yüksek Yeraltı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar' olarak değerlendirilmiş rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "Ö.A.5.3." simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek zemin büyütmesi, sıvılaşma, şişme, oturma, yanal yayılma, taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatların yapılması (denetim altında) gerekir.
- Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliğinde yer alan elastik tasarım ve tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma risklerine karşı, Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği'nin öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Zemin Etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Heterojen özelliğe sahip alüvyonlarda ani ve farklı oturmalara karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı suyu, atık suların temele zarar vermesini önlemek amacıyla yapılarak zeminin drenajları mutlaka yapılmalıdır.

- Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereeler için planlama öncesi taşkın riskine karşı DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Yapı yükleri homojen(aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Her türlü kazı öncesinde, esnasında ve sonrasında, çalışma yapılan parselin, yolların ve komşu parsellerin güvenliğini sağlamak amacıyla iksa (Forekazık, Ankraj vb.) tedbirleri alınmalıdır.
- Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme,oturma,taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.

Sonuç ve Öneriler

2021 yılında hazırlanan yaklaşık 62.2 hektarlık imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre,

1. Bu çalışmanın amacı; Ankara ili, Sincan İlçesi, Ovaçayı mahallesi, 3 adet 1/5000 ölçekli H29-d-21-c, H29-d-22-d, I29-a-01-b, 10 adet 1/1000 ölçekli H29-d-21-c-3-b, H29-d-22-d-4- a, H29-d-22-d-4-b, H29-d-21-c-3-a, H29-d-22-d-1 -d, H29-d-22-d-1-c, H29-d-21-c-3-d, H29- d-21-c-4-c, I29-a-01-b-1-b, I29-a-01-b-2-a nolu halihazır paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 62,2 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünün yapılarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesidir.

2. İnceleme alanında 8 farklı lokasyonda derinlikleri 15.00 m. olan sondajlar yapılmıştır. Çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 3 DES çalışması, 5 Sismik, 3 noktada Mikrotremör çalışması yapılmıştır.

3. İnceleme alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yeşil alan kullanımı için ayrılan bölge içerisinde kalmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bu Çalışma neticesinde inceleme alanı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde rekreasyon alanı olarak planlanacaktır.

4. İnceleme alanının eğimi % 0 - 10 arasındadır. Yapılan Jeoteknik çalışmalara göre Kıvamlılık indeksine göre (Ic) göre çalışma alanında Alüvyon (Qal) birimlerde "Orta Katı, Sert, Çok Sert" sınıflandırılmıştır (IAEG,1981).

İnceleme alanının Holtz ve Kovac (1981)'in likitlilik indeksi(IL) sınıflamasına göre Alüvyon (Qal) birimlerde "Plastik katı - kırılğan katı" özellikte olduğu, Sower(1979)'un Sıkışabilirlik indeksi(C_c) sınıflamasına göre yine Alüvyon birimler için (Qal) "Düşük-Orta- Yüksck Sıkışabilirlik" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

5. Yapılan sondajlarda Alüvyon(Qal), birimlerine ait Açık kahve-kahverenkli çakıllı kumlu kil ve Açık kahve-Sarı renkli çakıllı killi kum birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir.

6. İnceleme alanında Qal birimler gözlemlenmiştir. Qal birimler üzerinde alınan ölçümlerde hesaplanan Vs30 değerleri TBDY2018 tablosuna göre ZD sınıfına girmektedir. Araziye yapılan mikrotremör çalışmaları sonucunda elde edilen zemin hakim titreşim periyodu ortalama olarak ortalama olarak To=0.32 sn olarak hesaplanmıştır. Midoriwika formülünden hesaplanan zemin büyütme değerleri ortalaması 2,45'dir. Bu değerlerin zeminin meydana gelebilecek bir deprem sarsıntısı esnasında salınımının "B" olacağını ve spektral büyütme ortalamasının 2,45 olması spektral büyütme tehlike düzeyinin A(Düşük) olduğu söylenebilir. Bu nedenle yapılması düşünülen binalar projelendirilirken, binaların periyodu zeminin periyodundan küçük seçilmelidir.

7. Jeofizik çalışmalar kapsamında sismik hız, etkin yer ivme katsayısı, spektrum karakteristik periyotları ve zemin sınıflarının belirlenebilmesi ve zemin hakim titreşim periyodu değerlerini ortaya çıkartılması amacıyla, 5 profilde sismik kırılma ve 5 profilde Masw,3 noktada mikrotremör,3 noktada DES(düşey elektrik sondaj) çalışması yapılmıştır. Çalışmalarla ilgili ayrıntılı bilgi rapor içerisinde verilmiştir. Yapılan sismik ölçümlerde ilk tabakalar için Vp hızı aralığı 505-528 m/sn aralığında, Vs hızı 166-309 m/sn arasında, 2.Tabakalar için Vp hızları 1293-1388 m/sn arasındaki Vs hızları 993-1050 m/sn aralığında değiştiği hesaplanmıştır. Mikrotremör ölçümlerinden elde edilen To değerleri 0,26-0,37 aralığındadır. DES sonuçlarından elde edilen verilere özdirenç değerlerinin 6-46 ohm.m arasında değiştiği ve su içerikli birimlerin bulunduğu ve bu birimlerin yaklaşık 2 metrede başladığı tespit edilmiştir.

8. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 1,50 metreden itibaren yeraltı seviyesine rastlanılmıştır. Fakat mevsimsel yağışlara bağlı olarak değişiklik gösterebilecektir. Derin kazılarda özellikle yüzey suyu girişleri nedeniyle temel kazı kotunda birikecek sular gerekli drenaj tedbirleri ile bertaraf edilmelidir. İnceleme alanı sınırından Ovaçayı geçmektedir. Planlama öncesinde tüm dereler için taşkın riskine karşın DSİ'den görüş alınmalıdır ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

9. İnceleme alanını içine alan kaynak zonu içerisinde geçmişten günümüze oluşmuş en büyük magnitüdü deprem veya saha üzerinde amaçlanan mühendislik hedefi için belirlenen tasarım

deprem büyüklüğü (proje depremi) seçilir. Ardından belirlenen giriş, azalım denklemlerinde yerine konularak çalışma alanında olası pik yatay yer ivmesi değeri (amax) hesaplanır. İnceleme alanı ve çevresi için yapılan probabilistik ve deterministik deprem tehlike analizi sonuçlarına göre; proje deprem büyüklüğü çalışma alanına kuş uçuşu yaklaşık 50 km uzaklıkta olan çerkeş ilçesinde oluşan $M=6.9$. proje ivmesi ise $0.09 \text{ cm/s}^2 =$ Orta tehlike olarak belirlenmiştir.

10. Yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ;

-Ö.A. 5.3 (Yüksek Yeraltısı Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar) Olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar(ÖA-5.1)

İnceleme alanının eğimin %0 - 10 arasında olduğu ve jeolojisinin Alüvyon birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Alüvyon birimler “düşük” şişme derecesine sahip olup, yüksek sıkışabilirlik özelliklerine sahiptir. Ayrıca yeraltısı seviyesinin 1.5 metreden başlayan sığ bir seviyede olması, ani oturma ve farklı oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşabileceğinden bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ‘Yüksek Yeraltısı Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar’ olarak değerlendirilmiş rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında ‘‘Ö.A.5.3.’’ simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, sıvılaşma, Şişme, oturma, Yanal yayılma, Taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatların yapılması (denetim altında) gerekir.
- Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliğinde yer alan elastik tasarım ve tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma risklerine karşı, Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği'nin öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Zemin Etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Heterojen özelliğe sahip alüvyonlarda ani ve farklı oturmalara karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı suyu, atık suların temele zarar vermesini önlemek amacıyla yapılarak zeminin drenajları mutlaka yapılmalıdır.
- Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereler için planlama öncesi taşkın riskine karşı DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Yapı yükleri homojen(aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Her türlü kazı öncesinde, esnasında ve sonrasında, çalışma yapılan parselin, yolların ve komşu parsellerin güvenliğini sağlamak amacıyla iksa (Forekazık, Ankraj vb.) tedbirleri alınmalıdır.
- Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- -“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve -“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

11. Bu rapor Sincan Belediyesi tarafından Ankara İli, Sincan İlçesi, Ovaçayı Mahallesi, 3 adet 1/5000 ölçekli H29-d-21-c, H29-d-22-d, I29-a-01-b, 10 adet 1/1000 ölçekli H29-d-21-c-3-b, H29-d-22-d-4-a, H29-d-22-d-4-b, H29-d-21-c-3-a, H29-d-22-d-1-d, H29-d-22-d-1-c, H29-d-21-c-3-d, H29-d-21-c-4-c, I29-a-01-b-1-b, I29-a-01-b-2-a nolu halihazır paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 62,2 hektar olup, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporudur. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

2.8. Çevre Kalitesi ve Çevre Sorunları

Ankara İli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 2019 yılı Çevre Durum Raporuna göre İl içerisinde yoğun olarak görülen çevre sorunları hava kirliliği, toprak kirliliği, gürültü kirliliği

ve su kirliliğidir. Hava ve Toprak kirliliğinin en önemli sebepleri arasında sanayi kuruluşlarının filtreleme sistemlerinin bulunmayışı ve sanayi atıklarının gerektiği şekilde kent merkezinden ve doğadan uzaklaştırılmayıdır. İl genelinde doğalgaz kullanımı yaygın olduğundan ısınma sebebiyle hava kirliliği oluşumu azalmıştır.

Ankara ili genelinde çevre sorunlarının önem sırası aşağıdaki gibidir.

1. Hava,
2. Su,
3. Toprak,
4. Gürültü,
5. Atık,

2.9.Bölgedeki Planlama Çalışmaları

2.9.1 Üst Ölçekli Plan Kararları

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü'nün 1440 sayılı yazısında 1/100.000 ölçekli 2038 yılı hedefli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı"nın onayına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı kararını iptali istemi ile Ankara 9. İdare Mahkemesinde 2018/551 E. Sayılı dosya üzerinden TMMOB Mimarlar Odası ve diğer odalar tarafından açılan davada, mahkemenin 28.09.2020 günlü 2020/1610 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği bildirilmiştir.

Söz konusu alan Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında yeşil alan kullanımı olarak ayrılan bölgenin içinde kalmaktadır. Bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alanda yapılaşma yoktur.



Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi Resmi İnternet Sitesi, 2021.

Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu Planı

1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. İmar Planına konu parselin 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde;

Açık Ve Yeşil Alan Sistemleri (YS2) - Ova Çayı - Ziir Vadisi:

Ankara'nın kuzeyinde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk tepelerinden başlayarak geniş bir toplama havzası ile kentin batısında Ankara Çayı ile birleşerek Sakarya nehrine ulaşan ve bu nedenle Sakarya havzasının da bir parçasını teşkil eden Ova Çayı'nın her türlü kirletici unsurlardan ve sanayi - konut amaçlı baskılardan arındırılması esastır.

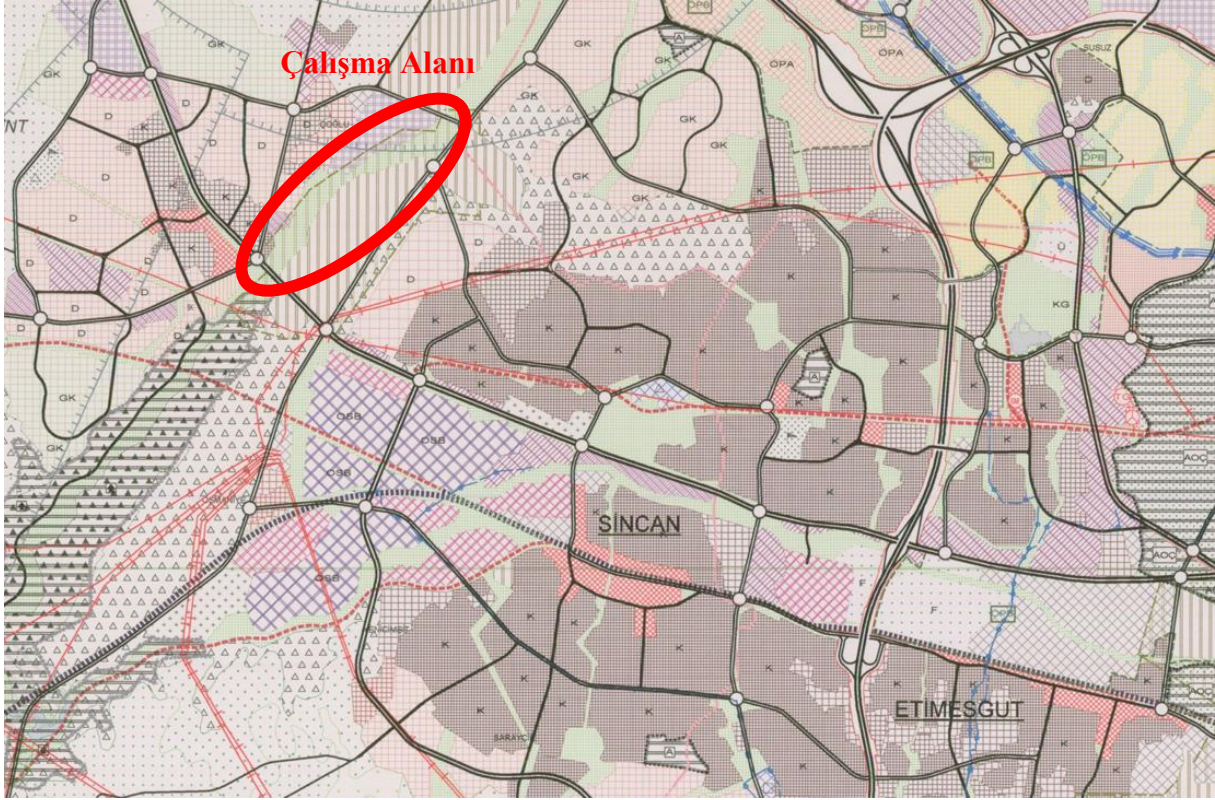
Bu sistem üzerinde yer alan ve 1. derece tarihi ve doğal sit alanı olarak tescil edilen Ziir Vadisinin koruma statüsünün geliştirilmesi, sınırın Vadi sistemini kapsayacak biçimde genişletilmesi için girişimlerde bulunulması ve turizm potansiyelinin hayata geçirilmesi yönünde koruma amaçlı planlarının yapılması öngörülmektedir.

Yerleşimler/ Belediyeler (YB1) - Yenikent:

Verimli tarım arazisi üzerinde yer alan Yenikent'in imar planları ulaşım sisteminin yeniden kurgulanması, sanayi alanları - konut alanları dengesinin kurulması, Ova Çayının korunup rekreasyonel olarak kullanılması, tarım alanları ile kentsel alan arasında geçiş bölgesi yaratılması yönünde alt ölçekli plan revizyonları yapılacaktır.

2023 planlama çalışmasında Yenikent'in 360.000'e ulaşan plan nüfusu kapasitesinin 45.000 olarak yeniden kurgulanması hedeflenmektedir.

1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Öneri Nazım İmar Planı hazırlanırken 6 alt bölge oluşturulmuş ve bölgeler özelinde ayrıca analiz ve sentezler yapılmıştır. Bu bölgeler; 1. Merkez Planlama Bölgesi, 2. Batı Planlama Bölgesi, 3. Güneybatı Planlama Bölgesi, 4. Güney Planlama Bölgesi, 5. Doğu Planlama Bölgesi, 6. Kuzey Planlama Bölgesi'dir. Söz konusu planlama alanı 2. Bölge olan Batı Planlama Bölgesinde yer almaktadır.



Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi Resmi İnternet Sitesi, 2021.

Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu

Batı Planlama Bölgesi

Yenimahalle ilçesinden başlayarak, Etimesgut, Sincan ilçeleri ve Yenikent ilk kademe belediyesi ile Ayaş ilçesi ve Çanlı, Sinanlı ilk kademe belediyeleri ve Kazan ilçesini kapsayan Batı Planlama Bölgesi, kentin “batı koridoru”na açılım stratejisi doğrultusunda oluşmuş, Batıkent, Eryaman, Sincan, Etimesgut yerleşimleri ile, daha çok kırsal ve doğal karakterin korunduğu alanları ve Kazan, Ayaş ilçe merkezlerini içermektedir. Bu haliyle, kentsel, yarı kentsel ve kırsal alanları birlikte içeren söz konusu bölgenin gelişimi de ikili bir yapı içerisinde algılanabilir.

KY4 - ETİMESGUT - SİNCAN:

Etimesgut (70) ve Sincan (72) üst bölgeciklerinin oluşturduğu kentsel yerleşik doku ile bu alanla bütünleşen ve süreç içerisinde planlama çalışmaları tamamlanarak yapılaşmaların başladığı Elvan konut gelişme bölgelerini tanımlamaktadır. Bu ana bölgeyi oluşturan bölgelerde 2000 yılı nüfus sayımına göre 307.296 kişinin yaşadığı bilinmekle birlikte bu nüfusun 291.649 kişilik kısmının (% 95) onaylı planlarına göre yapılaşması tamamlanmış alanlarda, geriye kalan yaklaşık 18000 kişinin ise (%5) halen gecekondulu alanlarında yaşadığı hesap edilmiştir.

Etimesgut ve Sincan bölgelerindeki gecekondulu alanlarına yönelik yapılan ıslah imar planlarının hayata geçirilmesi ve onaylı planlarına göre yapılaşmaların başladığı Elvan Konut gelişme bölgesinde 60.000 kişinin yaşamasına yönelik planlar ile birlikte yaklaşık 80.000 kişilik bir nüfusun daha bölgeye yerleşebilmesi neticesinde bölge için 380.000 kişinin yaşamasına yönelik plan kapasitesi bulunmaktadır.

Bölgeye İlişkin Stratejiler;

- Günümüze kadar gelen süreç içerisinde imar planlarına uygun şekilde yapılaşması tamamlanmış alanlarda yaşam kalitesini artırmaya yönelik fiziksel mekâna ilişkin düzenlemeler yapılacaktır.
- Gecekondulu alanlarının yoğun olduğu ve normal şartlarda dönüşüm sürecinin başlamadığı veya az miktarda başladığı kısımlarda ıslah imar planlarının uygulanmasında ortaya çıkan sorunlar ortaya konularak sosyal altyapı ve konut standardının artırılması ve kaliteli yaşam çevreleri oluşturulabilmesi esasına dayalı dönüşüm eylem planları hazırlanarak uygulamasına ilişkin yöntemler geliştirilecektir.

- Başlangıçta kasaba kimliğinde olan ancak günümüzde Ankara Metropolitan kent bütünü içerisinde önemli bir yere sahip bulunan Etimesgut ve Sincan'ın kent merkezlerinin birere alt merkez olarak ele alınıp bu alanları kontrol altına alarak sağlıklı bir şekilde gelişmesini yönlendirici ulaşım, dolaşım, otopark problemlerine çözüm üreten mekansal düzenlemeler yapılacaktır.

2023 Planlama Nüfusu Öngörüsü;

- Günümüze kadar yapılan planlama çalışmalarında bölge için belirlenen 400000 kişilik plan nüfusu kapasitesinin gecekondur alanlarında yapılacak dönüşüm uygulamaları ile 345.000 kişilik bir kapasiteye düşürülmesi öngörülmüştür.

2.9.2. Nazım ve Uygulama İmar Planı

Teklif konu rezerv yapı alanına dair daha önce yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alan mevcut durumda plansız olarak geçmektedir.

3. BÖLÜM: PROJE ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

Teklif konu Rezerv Yapı Alanı talep edilen rezerv yapı alanı Sincan İlçe Merkezinin, Ankara Ayaş Yolunun kuzeyinde Çoğlu Mahallesi doğusunda bulunan yaklaşık 719632.696 m²'lik alanı kapsamaktadır. Teklif konu Rezerv Yapı Alanının doğusunda Etimesgut İlçesi, kuzeyinde Kahramankazan İlçesi, batısında ise Ayaş İlçesi bulunmaktadır. Alanda 1 ada 1 parsel bulunmaktadır. Bu parsel imar planı kapsamında olmayıp plansız alan olarak rezerv yapı alanında bulunmaktadır. Rezerv yapı alanının içerisinde bulunan diğer alanlar tescil harici alanlardır.

3.1. Demografik Yapı ve Nüfus Projeksiyonu

Sincan İlçesi'nin 2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 535.637 kişi olup, nüfusun % 51'ini erkek nüfusu ve %49'unu kadın nüfusu oluşturmaktadır. Yüzölçümü 886 km² olan ilçede nüfus yoğunluğu 604 kişi/km² ile oldukça yüksek olarak değerlendirilebilir.

Yıl	Nüfus
1935	305
1950	1.258
1965	8.785
1970	17.297
1975	23.463
1980	30.435
1985	50.869
1990	91.016
2000	267.879
2007	413.030
2008	434.064
2009	445.330
2010	456.420
2011	468.129
2012	479.454
2013	484.694
2014	497.516
2015	506.950
2016	517.316
2017	524.222
2018	518.893
2019	535.637

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 8. Sincan İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü

Sincan İlçesi'nin 20'nci yüzyılın başında 305 olan nüfusu 1990 yılına kadar hızlı olmayan bir artış yaşarken, 1988 yılında Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine alınması ile nüfusun hızlı bir artış yaşadığı gözlemlenmektedir.

İstatistik	Yaş Aralığı	Yıl	Oran (%)
İstihdam Oranı (%)	(-15)	2014	45,6
		2015	46,4
		2016	47,2
		2017	47,5
		2018	47,2
	(15-64)	2014	49,6
		2015	50,6
		2016	51,1
		2017	51,5
		2018	51,5
İşgücüne Katılma Oranı (%)	(-15)	2014	51,6
		2015	52,2
		2016	53,2
		2017	53,5
		2018	52,5
	(15-64)	2014	56,1
		2015	57
		2016	57,7
		2017	58,1
		2018	57,4
İşsizlik Oranı (%)	(-15)	2014	11,5
		2015	11,2
		2016	11,4
		2017	11,3
		2018	10,1
	(15-64)	2014	11,5
		2015	11,2
		2016	11,4
		2017	11,4
		2018	10,2

Kaynak: TÜİK Verileri ve Ofis Çalışmaları, 2021.

Tablo 9. Sincan İlçesi Yıllara ve Yaş Gruplarına Göre İşgücü ve İstihdam Oranları

Törekent Mahallesi'nin yıllara göre nüfus verileri incelendiğinde nüfusun genel olarak yıllara göre arttığı tespit edilmiştir. 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNKS) verilerine göre Sincan İlçesi Törekent Mahallesi'nin nüfusu 13.124 kişi olarak belirlenmiştir. Yerinde yapılan çalışmalar neticesinde rezerv yapı alanı olarak önerilen alanın içerisinde konut bulunmamaktadır.

3.2. Teknik Altyapı Durumu

Planlama alanı yakın çevresinin ulaşım altyapısına baktığımızda alanın güneyinde Ayaş Yolu, batısında ise Necip Fazıl Bulvarı, doğusunda Ankara Çevreyolu ve Kuzeyinde ise Anadolu Otoyolu yer almaktadır.



Kaynak: 2021 Saha Çalışmaları ve Google Earth

Şekil 9. Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Durumu

Teklif konu rezerv yapı alanı plansız alan olduğu için sınırları içerisinde yol ağı bulunmamaktadır.

3.3. Mülkiyet Durumu

Planlama alanında 1 ada 1 parsel bulunmaktadır. Bu parselin 22378.787 m²'lik kısmı plan kapsamında bulunmaktadır. Rezerv yapı alanının içerisinde bulunan diğer alanlar tescil harici alanlardır.

Planlama alanı sınırı içerisinde bulunan parselin Maliye Hazinesine ait olduğu tespit edilmiştir.

MAHALLE	MALİK ADI/SOYADI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)
TÖREKENT	MALİYE HAZİNESİ	101	1	122842.89
TÖREKENT	TESCİL HARİCİ			596,789.80

Tablo 10. Rezerv Yapı Alanı Kamuya Ait Taşınmazlar

3.4. Sorun-Olanak Analizi

Sorunlar

1. Proje alanının riskli alan olması,
2. Güvenliğin yetersiz oluşu,
3. Alanın konut dokusunun iç içe geçmiş olması nedeniyle mekânsal açıdan geçirgen olmayan ve güvenliksiz bir çevre oluşturması,
4. Çeşitli sosyoekonomik nedenlerden dolayı göç veriyor olması,
5. Altyapının yetersiz ve niteliksiz oluşu,
6. Çevresine göre daha düşük bir sosyokültürel bir yapı göstermesi,
7. Alanda var olan niteliksiz işgücü,

Olanaklar

1. Alanın rezerv yapı alanı ilan edilmesi nedeniyle kamu eliyle sağlıklı ve güvenilir yapılaşmanın projelendirilmesi,
2. Rezerv yapı alanı projesi ile alanda yaşayanların sosyoekonomik düzeyinin arttırılabilecek olması,
3. Proje alanının mekânsal avantajları nedeniyle odak noktası oluşturabilecek bir potansiyele sahip olması,
4. Alanın çevresindeki sosyokültürel yapılara erişilebilirlik açısından merkezi bir noktada olması,
5. Alanda yaşayan halkın mekânsal ve sosyal gelişmeye olumlu bakıyor olması,
7. Alanın kent merkezinin bir parçası olması,
8. Kent içinde düzenli konut alanları yaratmaya yönelik olarak dönüştürülebilecek bir alan olması,
9. Proje alanının mekânsal avantajları nedeniyle odak noktası oluşturabilecek bir potansiyele sahip olması,
10. Alanın topoğrafik özelliği nedeniyle tasarımda rekreatif alan potansiyelinin olması,
11. Alanın çevresindeki sosyokültürel yapılara erişilebilirlik açısından merkezi denilebilecek bir noktada olması,
12. Alanda yaşayanların büyük çoğunluğunun hak sahibi olması.

3.5. GZTF Analizi

Güçlü Yönler

1. Rezerv yapı alanındaki nüfusun büyük çoğunluğunun rezerv yapı alanı projesine olumlu bakıyor olması,
2. Alanın kent merkezinin bir parçası olması,
3. Alanda akrabalık, hemşerilik ve komşuluk gibi kültürel ağlarını koruyor olması,
4. Yenilemenin sosyal altyapıyı iyileştirme amacı taşıması,
5. Kent bütünü düşünüldüğünde projenin alan geneline ve alanın kendi ihtiyaçlarına uyumlu bir hale getirilebilecek bir konuma sahip olması,

Zayıf Yönler

1. Rezerv yapı alanı içerisinde yetişkinlerin ve çocukların sosyal ihtiyaçlarını karşılayabilecek çocuk oyun ve spor alanlarının bulunmaması,
2. Eğitim düzeyinin düşüklüğü ve niteliksiz işgücünün olması,
3. Gerek estetik gerekse de sağlık açısından niteliksiz bir çevre imajına sahip olması,
4. Düzensiz yapılaşmayla gelen ve yetersiz teknik altyapıdan kaynaklı çevre kirliliğinin olması,

Fırsatlar

1. 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle rezerv yapı alanı ilan edilmesi ve bu sayede sağlıklı ve güvenilir yapılaşmanın sağlanabilecek olması,
2. Proje yapılmadan önce çevresine göre düşük standartlar taşıyan ve aynı zamanda çevresindeki yapıların değerlerini olumsuz olarak etkileyen proje alanı kendine kazandırılacak olan yeni oluşturulacak kimlik ile beraber hem kendinin hem de yakın çevresinin değerini arttırması,
3. Tasarlanan proje ile proje alanı ve çevresinde yaşayan halkın refah seviyesinin arttırabilecek olması,
4. Alanın farklı kesimler için alternatif konut seçenekleri sunabilecek potansiyele sahip olması,

Tehditler

1. Hırsızlık, Bağımlılık vb. suç faaliyetleri,
2. Alanda ekonomik faaliyetlerin yeterli getiri sağlamaması,
3. Göç ile alandaki nüfusunun giderek azalması.

3.6. Kurum Görüşleri

T.C. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü, 18.11.2020 tarih ve 38801 sayılı yazısında;

“Değerlendirmeye konu alanda mevcut hatlarımız bulunmakta olup, sayısalları yazımız ekinde sunulmaktadır. Diğer taraftan rekreasyon alanı yapılacak alanda 2x(3,00x2,50) dere ıslah kutu kesiti ve 800x800 mm çapında betonarme kutu kesit yağmursuyu hatları bulunmakta olup, eklerde de belirtildiği üzere Ova Çayına deşarj edilmektedir. Söz konusu mevcut ve proje batlarımızın planlama esnasında korunması hususunda, bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.”
denilmiştir

T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 04.12.2020 tarih ve 109045 sayılı yazısında;

“Konuya ilişkin yapılan değerlendirmede;

-Söz konusu alan ile ilgili 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alan veya rezerv yapı alanı olduğuna dair Müdürlüğümüze ulaşan herhangi bir bilgi bulunmadığı,

-Söz konusu alana ilişkin İmar Şube Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında herhangi bir çalışmamız bulunmadığı, alanda yer alan Sincan Ova Çayı ve gölet benzeri oluşum için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, buna ilaveten yapılacak uygulamalarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde işlem yapılması gerektiği,

-İlgi yazıda belirtilen ve rekreasyon amaçlı imar planı çalışmalarına konu olan İlimiz, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi'nde bulunan 101 ada 1 parsel numaralı ve 122.842,89 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olduğu, yine bu taşınmazın kuzeyinde bulunan ekli krokide koordinatları belirtilen 543.823,43 m² yüzölçümlü taşınmazın Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (tescil harici) alanlardan olduğu, söz konusu taşınmazlardan 101 ada 1 parselin tamamı ile tescil harici alanın ekli krokide koordinatları belirtilen 2.000,00 m²'lik kısmı hariç olmak üzere toplam 664.666,32 m²'lik kısmının Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 13/10/2020 tarihli ve 215466 sayılı yazısı ile rekreasyon alanı olarak kullanılmak üzere Sincan Belediye Başkanlığına 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisinin uygun görüldüğü,

-Talebe konu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat

varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerektiği hususları tespit edilmiştir.” denilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 15.12.2021 tarih ve 1847015 sayılı yazısında;

“Söz konusu ıslah projesi incelenmiş olup, taşkın kontrol tesisi kısmının hidrolojik ve hidrolik açıdan yapılmasında Kuruluşumuzca herhangi bir sakınca görülmemiştir.” denilmiştir.

T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 09.02.2021 tarih ve 404551 sayılı yazısında;

“09.12.2019 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 14. Maddesinin 1. bendi gereğince söz konusu arazinin Müdürlüğümüz teknik elamanlarınca yerinde incelenmesi sonucu etüt raporu düzenlenmiştir. Etüt raporuna göre 62,2172 ha (622.171,941 m²) hektarlık talep alanı, 5403 sayılı Kanunun 3. Maddesinin (i) bendinde belirtilen Tarım Dışı Alanlardan (T) olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu ekteki vaziyet planında belirtilen arazi, 5403 sayılı Kanunun 3. maddesinin (i) fıkrası gereğince Tarım Dışı arazi olarak tespit edilen alana isabet edilmiş olduğundan ilgili Kanun kapsamında yapılacak her hangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, 28.12.2020 tarih ve 69272 sayılı yazısında;

“Söz konusu ilgi yazı ekinde sınırları gönderilen Sincan İlçesi Törekent Mahallesi dahilinde yapılması planlanan Ova Çayı Rekreasyon Alanı projesinin yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır” denilmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş, 04.11.2020 tarih ve 112047 sayılı yazısında;

“İlgi yazınıza konu olan bölgede, 2020 yılı yatırım programında Şirketimiz tarafından gerçekleştirilecek herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine () riayet edilmesi gerektiğini bilgilerinize arz ederiz.” denilmiştir.*

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü, 10.11.2020 tarih ve 36085 sayılı yazısında;

“Şirketimiz tarafından yapılan incelemelerde görüş talep edilen alanın sınırları incelenmiş olup, planlama alanı içerisinde herhangi bir tesisimiz yer almamaktadır. Çalışmalara altlık sağlaması amacıyla planlama alanına yakın olan alt / üst yapı tesislerimize ait veriler yazımız ekinde tarafınıza gönderilmektedir.” denilmiştir.

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme Ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü, 02.11.2020 tarih ve 2299546 sayılı yazısında;

“Konu ile ilgili olarak, 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda yapılan inceleme neticesinde, sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu projenin belirtilen alanda yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı, 26.10.2020 tarih ve 5535080 sayılı yazısında;

“1.Ankara ili, Sincan ilçesi sınırları dahilinde Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağı belirtilerek rekreasyon amaçlı imar planı çalışmaları hakkında ilgi ile görüş talep edilmiştir.

2.İlgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından her türlü plan ve projeler hakkında talep edilen kurum görüşlerine ilişkin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında Jandarma Genel Komutanlığına ait askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri açısından inceleme yapılmakta iken 668 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Jandarma Teşkilat, Görev ve Yetkileri Kanunu'nda yapılan değişiklikler neticesinde; Jandarma

Genel Komutanlığının askeri bir kurum olma özelliği ortadan kalkmış ve İçişleri Bakanlığına bağlanmıştır.

3.690 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 3'üncü maddesinde yapılan düzenleme ile Jandarma Genel Komutanlığı birliklerinin konuşlu bulunduğu hizmet binaları, karakollar ve benzeri yerler özel güvenlik bölgesi statüsüne alınmıştır. Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazların çevresindeki taşınmazları kapsayan özel güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.

4.Jandarma Genel Komutanlığının askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile ilgili görev ve sorumluluğu bulunmadığından, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Milli Savunma Bakanlığının, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresindeki özel güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Valiliğin görüşünün alınması gerekmektedir.

5.Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, bahse konu rekreasyon amaçlı imar planı çalışması yapılacak alanın içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığının tespit edildiğini arz ederim.” denilmiştir.

**T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 21.10.2020 tarih ve
791804 sayılı yazısında;**

“Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde; söz konusu alan herhangi bir sit alanı içinde kalmamakta olup, yerinde yapılan incelemeler sonucunda da alan üzerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmamıştır.

Ancak belirtilen alanda ileride yapılacak fiziki ve inşai müdahaleler sırasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunması durumunda çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereğince ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

**Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü,
30.10.2020 tarih ve 2020142615 sayılı yazısında;**

“Genel Müdürlüğümüzün bilgi sistem kayıtlarında 30.10.2020 tarihinde yapılan sorgulamada talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 69,35 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Ankara ili, Sincan ilçesi sınırlarında 69,35 hektar alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3401020 sayılı Ova Çayı Rekreasyon Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dâhilinde Ova Çayı Rekreasyon Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verileceğine dair not düşülecektir.

ER:3401020 sayılı Ova Çayı Rekreasyon Alanı; ER:3241914, ER:3323054 ve ER:3376805 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular Sahaları ile çakıştığından ilgili Valilikten görüş alınması gerekmektedir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı, 22.10.2020 tarih ve 81613 sayılı yazısında;

Kentsel Tasarım Müdürlüğünce Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağı belirtilerek, planlama sınırı içerisindeki alana ilişkin imar planına esas görüş, bilgi ve önerilerimizin gönderilmesi ilgi ile istenmiştir. Planlama alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri söz konusu bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, 13.11.2020 tarih ve 669861 sayılı yazısında;

“a) Sincan Belediye Başkanlığının 09.10.2020 tarihli ve 61899864-045-E.7721 sayılı yazısı.

b)MSB'nin 14.10.2020 tarihli ve 51291087-754-E.603352 sayılı yazısı.

c)21.10.2020 tarihli ve 98889786-420.02-E.619826 sayılı yazımız.

ç)4'üncü Kolordu Komutanlığının 27.10.2020 tarihli ve 77773196-3305584 sayılı yazısı.

d)Akaryakıt İkmal ve İşletme Daire Başkanlığındaki 27.10.2020 tarihli ve 54975685-E-82932 sayılı yazısı.

e)11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının 06.11.2020 tarihli ve 74797302-754-368/13716 sayılı yazısı.

Ankara ili Sincan İlçesi'nde Kentsel Tasarım Müdürlüğü tarafından Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağından bahisle rekreasyon amaçlı imar planı çalışmalarına esas; askeri alanlar, ANT akaryakıt boru hatları, mania planı, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgelerinin paftalara işaretlenerek, konu hakkında görüşleri ile birlikte 30 gün içinde gönderilmesi ilgi (a)' ya istinaden ilgi (b) ile emredilmiştir.

Söz konusu bölgede yetkili Komutanlıklara ilgi (a) ekindeki plan gönderilmiş, sorumluluk ve yetkisindeki askeri alan, ANT akaryakıt boru hatları, mania planı, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgelerinin paftalara işaretlenerek gönderilmesi ilgi (e) ile istenmiştir.

Yetkili Komutanlık ve Başkanlıklarca yapılan inceleme sonucunda;

4'üncü Kolordu Komutanlığı birlik ve kurumlarına ait askeri alan, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmadığı ilgi (d) ile,

Nato akaryakıt boru hattı ve tesisi bulunmadığı ilgi (e) ile,

11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının sorumluluğunda bulunan alanın;

a.Askeri alan ile askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi sınırlan dışında yer aldığı,

b.Mânia Planı kapsamında;

(1)Bahse konu imar planının kapsadığı alanın büyük ölçüde Etimesgut Askeri Havaalanı Mânia Planı Kalkış/Tırmanış ve Yaklaşma Yüzeyi içerisinde kaldığı,

(2)İmar planlarına mânia planlarının işaretlenerek ilgili idarelere gönderilmesi şeklinde bir uygulama bulunmadığını, söz konusu idarelerin mânia planını imar planına işaretlemesi ve mânia planı kapsamında belirlenen yüksekliklere uyması gerektiği ilgi (e) ile bildirilmiştir.” denilmiştir.

T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, 37419779-453.01 /06 sayılı yazısında;

“Bakanlığımız kayıtlarında yapılan incelemede, ekte sınırları gönderilen Rekreasyon Alanı Uygulama projesi sınırları içerisinde yer seçimi çalışmaları biten/devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmadığı görülmüştür.

Ayrıca, Küçük Sanayi Siteleri ile ilgili bilgi ve belgelerin de imar planı yapma yetkisine sahip, ilgili kuramlardan (Valilik veya Belediye Başkanlıklarından) temin edilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü, 319851 sayılı yazısında;

“Konuya ilişkin yapılan incelemede, görüş istenilen alan; en yakın demiryoluna 50 metre uzaklıkta olup, imar plan çalışmasında Teşekkülümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) Bölge Müdür Yardımcılığı (Tesis) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü, 374020 sayılı yazısında;

“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemelerde; Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulama sınırında ve ilgi yazı ekinde gönderilen krokide belirtilen alanda Teşekkülümüze ait herhangi bir tesis bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; planlama/görüş alanı sınırlarının genişletilmesi durumunda, bu civarda bulunan hatlarımız ve tesislerimiz nedeniyle Teşekkülümüzden yine görüş alınması gerekmektedir.

Bununla birlikte; Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer alıp, henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında ve planlama sahası içine isabet edecek şekilde bir tesisimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik imar planı tadilatı için gerekli müracaatlar İdarenize yapılacaktır.” denilmiştir.

T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, 23.10.2020 tarih ve 59671 sayılı yazısında;

“Bu kapsamda; söz konusu alanın Milli Savunma Bakanlığı envanterinde yer alan "Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Milli Savunma Bakanlığı'ndan temin edilecek Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.” denilmiştir.

3.7. Kurum Görüşlerinin Değerlendirilmesi

Planlama çalışmalarına referans olması amacıyla 17 kurumdan görüş talep edilmiştir. Bu doğrultuda;

1. T.C. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğünün 18.11.2020 tarih ve 38801 sayılı yazısında, değerlendirmeye konu alanda mevcut hatların

bulunmakta olup, rekreasyon alanı yapılacak alanda 2x(3,00x2,50) dere ıslah kutu kesiti ve 800x800 mm çapında betonarme kutu kesit yağmursuyu hatları bulunmakta olup, eklerde de belirtildiği üzere Ova Çayına deşarj edildiği, söz konusu mevcut ve proje batlarımızın planlama esnasında korunması gerektiği belirtilmiştir. Mevcut hatların sayısalı ise ek olarak sunulmuştur.

2. T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 04.12.2020 tarih ve 109045 sayılı yazısında; Söz konusu alan ile ilgili 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alan veya rezerv yapı alanı olduğuna dair herhangi bir bilgi bulunmadığı, alana ilişkin herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı, alanda yer alan Sincan Ova Çayı ve gölet benzeri oluşum için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, buna ilaveten yapılacak uygulamalarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde işlem yapılması gerektiği, Törekent Mahallesi'nde bulunan 101 ada 1 parsel numaralı ve 122.842,89 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olduğu, yine bu taşınmazın kuzeyinde bulunan ekli krokide koordinatları belirtilen 543.823,43 m² yüzölçümlü taşınmazın Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (tescil harici) alanlardan olduğu, söz konusu taşınmazlardan 101 ada 1 parselin tamamı ile tescil harici alanın ekli krokide koordinatları belirtilen 2.000,00 m²'lik kısmı hariç olmak üzere toplam 664.666,32 m²'lik kısmının Bakanlığın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 13/10/2020 tarihli ve 215466 sayılı yazısı ile rekreasyon alanı olarak kullanılmak üzere Sincan Belediye Başkanlığına 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisinin uygun görüldüğü, alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
3. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 15.12.2021 tarih ve 1847015 sayılı yazısında; *söz konusu ıslah projesi incelenmiş olup, taşkın kontrol tesisi kısmının hidrolojik ve hidrolik açıdan yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.*
4. T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 09.02.2021 tarih ve 404551 sayılı yazısında; *söz konusu arazinin yerinde incelenmesi sonucu düzenlenen etüt raporuna göre 62,2172 ha (622.171,941 m²) hektarlık talep alanı, 5403*

sayılı Kanunun 3. Maddesinin (i) bendinde belirtilen Tarım Dışı Alanlardan (T) olduğu tespit edildiği, söz konusu ekteki vaziyet planında belirtilen arazi, 5403 sayılı Kanunun 3. maddesinin (i) fıkrası gereğince Tarım Dışı arazi olarak tespit edilen alana isabet edilmiş olduğundan ilgili Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.

5. T.C. Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, 28.12.2020 tarih ve 69272 sayılı yazısında; Ova Çayı Rekreasyon Alanı projesinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
6. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., 04.11.2020 tarih ve 112047 sayılı yazısında; bölgede, 2020 yılı yatırım programında gerçekleştirilecek herhangi bir çalışma bulunmadığı, yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine (*) riayet edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
7. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü, 10.11.2020 tarih ve 36085 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde herhangi bir tesisin yer almadığı belirtilmiş, çalışmalara altlık sağlaması amacıyla planlama alanına yakın olan alt / üst yapı tesislere ait veriler ek olarak gönderilmiştir.
8. Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme Ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü, 02.11.2020 tarih ve 2299546 sayılı yazısında; sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının/tesisinin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu projenin belirtilen alanda yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
9. T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı, 26.10.2020 tarih ve 5535080 sayılı yazısında; konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, bahse konu rekreasyon amaçlı imar planı çalışması yapılacak alanın içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.
10. T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 21.10.2020 tarih ve 791804 sayılı yazısında; söz konusu alan herhangi bir sit alanı içinde kalmadığı, yerinde yapılan incelemeler sonucunda da alan üzerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmadığı ancak belirtilen alanda ileride yapılacak fiziki ve inşai müdahaleler sırasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunması durumunda

çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereğince ilgili makamlara haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

11. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, 30.10.2020 tarih ve 2020142615 sayılı yazısında; Talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 69,35 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.
12. T.C. Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı, 22.10.2020 tarih ve 81613 sayılı yazısında; planlama alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri söz konusu bulunmadığı belirtilmiştir.
13. T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, 13.11.2020 tarih ve 669861 sayılı yazısında;
Yetkili Komutanlık ve Başkanlıklarca yapılan inceleme sonucunda;
4'üncü Kolordu Komutanlığı birlik ve kurumlarına ait askeri alan, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmadığı,
Nato akaryakıt boru hattı ve tesisi bulunmadığı,
11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının sorumluluğunda bulunan alanın;
a.Askeri alan ile askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi sınırları dışında yer aldığı,
b.Mânia Planı kapsamında;
(1)Bahse konu imar planının kapsadığı alanın büyük ölçüde Etimesgut Askeri Havaalanı Mânia Planı Kalkış/Tırmanış ve Yaklaşma Yüzeyi içerisinde kaldığı,
(2)İmar planlarına mânia planlarının işaretlenerek ilgili idarelere gönderilmesi şeklinde bir uygulama bulunmadığını, söz konusu idarelerin mânia planını imar planına işaretlemesi ve mânia planı kapsamında belirlenen yüksekliklere uyması gerektiği belirtilmiştir.
14. T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, 37419779-453.01 /06 sayılı yazısında; Sınırları belirtilen Rekreasyon Alanı Uygulama projesi sınırları içerisinde yer seçimi çalışmaları biten/devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmadığı belirtilmiştir.
15. T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü, 319851 sayılı yazısında; Görüş

istenilen alan; en yakın demiryoluna 50 metre uzaklıkta olup, imar plan çalışmasında herhangi bir sakinca bulunmadığı belirtilmiştir.

16. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) Bölge Müdür Yardımcılığı (Tesis) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü, 374020 sayılı yazısında; Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulama sınırında ve ilgi yazı ekinde gönderilen krokide belirtilen alanda kuruma ait herhangi bir tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

17. T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, 23.10.2020 tarih ve 59671 sayılı yazısında; Söz konusu alanın Milli Savunma Bakanlığı envanterinde yer alan "Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Milli Savunma Bakanlığı'ndan temin edilecek Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

3.8. Planlama Alanı Proje Sentezi

Planlama alanı olan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesinde bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesinde bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı Ankara ili Sincan ilçesinde yer almaktadır. Alan, UTM 3⁰ koordinat sisteminde ve ITRF-96 datumundaki metrik sisteme göre ise X: 4 431 481 – 4 429 226 ve Y: 460 045 – 462 640 koordinatları arasında yer almaktadır. Yaklaşık 58.83 hektar alan kaplayan alanın kuzeydoğu- güneybatı doğrultusundaki kuş uçuşu mesafesi yaklaşık 2.945 metre ve kuzey-güney doğrultusundaki uzaklığı yaklaşık 376 metredir.



Şekil 10. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde, “Tarım Alanı, ağaçlandırılacak alan, öneri bağcılık bahçecilik” (KY4 – ETİMESGUT-SİNCAN) kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

İnceleme alanının düz bir eğime sahip bir topografyada bulunup eğimin % 0-10 arasında olduğu ve jeolojisini Alüvyon (Qal) oluşturduğu alanlardır. Birim, bölgedeki nehirlerin yataklarında tutturulmamış veya çok az tutturulmuş, kum, mil ve çakıllardan oluşur. Bölgede yaygın alanlar (Kazan, Çubuk) kaplayan alüvyon yüzeylemelerinin yanı sıra, Sakarya Nehri ve Ankara Çayı boyunca da yataklarının durumuna göre artan genişlikte alüvyon örtüleri yer almaktadır. Bunlar yer yer çok ince kum, mil ve kil yaygılı laminalı, kırışıklı, büzülme çatlaklı taşkın ovası fasiyesinde oluşuk içi çamur toprağı, teknemsi çapraz tabakalı ve yatay ince kum, mil bulunan yatak fasiyesi görünümündedir. Alanda SK-1, SK-2, SK-3, SK-4, SK-5, SK-6, SK-7, SK-8 numaralı sondajlar 15,00 m. derinliğinde yapılmış olup, yapılan sondajlarda 0.00 -7,50 m Açık kahve-kahve renkli kumlu çakıllı Kil, 7,50-15,00 metre arasında Açık kahve-Sarı renkli Çakıllı Killi Kum birimleri gözlenmiş olup 1,50 metreden başlayan yeraltı suyu bulunmaktadır.

Planlama alanında; 1 ada içerisinde 1 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsel Maliye Hazinesine ait olup 12 hektarlık bir alanı kaplamaktadır geriye kalan alan ise tescil harici alan olarak geçmektedir.

Proje alanında herhangi bir yapılaşma ve yol ağı bulunmamaktadır. Planlama alanı yakın çevresinin ulaşım altyapısına baktığımızda alanın güneyinde Ayaş Yolu, batısında ise

Necip Fazıl Bulvarı, doğusunda Ankara Çevreyolu ve Kuzeyinde ise Anadolu Otoyolu yer almaktadır.

4. BÖLÜM: 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

4.1. Nazım İmar Planının Gerekçesi, Amacı ve Planlama Yaklaşımı

Planlama alanında potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya konulduğu, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla uygulama imar planı hazırlanmıştır.

İlçe nüfusunun fazla olması ve mevcut konut stokunun yetersiz olmasının yanında bölgede rekreasyon alanına ihtiyaç duyulması sebebiyle yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. İlçede bulunan konut stokunun arttırılabilmesi ve ilçe içerisindeki riskli yapıların dönüştürülmesine kaynak oluşturulabilmesi amacıyla rezerv yapı alanına ihtiyaç duyulmaktadır.

Teklif konu Rezerv Yapı Alanı içerisinde, gerekli alt ve üst ölçekli imar planları ile kentsel tasarımları hazırlanacak olup, onama sürecinin tamamlanmasının ardından alan içerisinde yeni yapıların yapılarak nüfusun bir bölümünün bu bölgeye kaydırılması planlanmaktadır.

4.2. Planlama Kararları

Teklif konu Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı bulunmakta ve söz konusu alan yeşil alan kullanımı olarak ayrılan bölgenin içinde kalmaktadır.

4.2.1. Konut Ticaret Alanları

Planlama alanında tek tip konut taslağı üzerinde çalışılmış olup, 130 m² daire büyüklüğüne sahip konut yapılarının yapılması planlanmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre belirlediği Sincan ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü 3.02 kişidir. Üretilen birim konut adedi ve hane halkı sayısının çarpımından elde edilecek nüfus 2333 kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus hesabı yapılırken, gelişme konut alanının tamamının %80'i konut alanı olarak değerlendirileceği düşünülerek hesaplanmış olup, zemin katlarda %20'sinin ticarethane olması durumunda nüfus azalacağı için kentsel sosyal altyapı standartları yükselecektir. Planlama alanında 249409.7476 m² büyüklüğünde konut ticaret alanı önerilmektedir.

4.2.2. Rekreasyon Alanı

Planlama alanında toplamda 338586.450 m² büyüklüğünde rekreasyon alanı önerilmektedir.

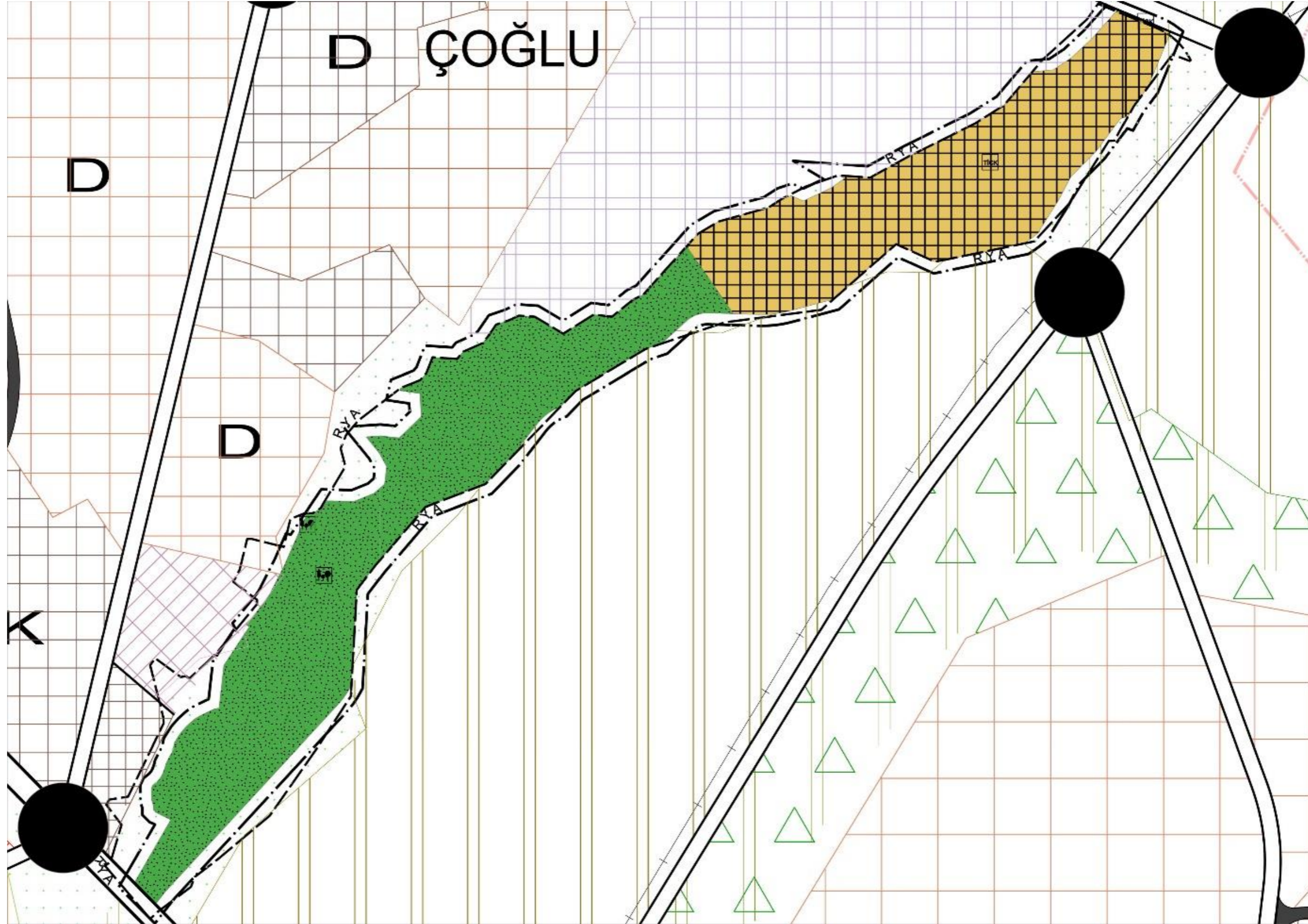
ALAN DAĞILIMI	
Alan Adı	Durum (m ²)
Konut Ticaret Alanı	249409.7476
Rekreasyon Alanı	338586.4506

Tablo 11: Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

4.3. Nazım İmar Planının Mevcut Durumla Karşılaştırılması

Teklif konu Rezerv Yapı Alanına ilişkin imar planlarının 1970’li yıllara dayandığı tespit edilmiş olup, söz konusu alana ilişkin onaylı imar planları arşivimizde tespit edilememiştir. 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına göre Ova Çayının korunup rekreasyon alanı olarak kullanılması, tarım alanları ile kentsel alan arasında geçiş bölgesi oluşturulmasının yanında sanayi-konut amaçlı baskılardan arındırılması ve turizm potansiyelinin canlandırılması yönünde imar planların yapılması öngörülmüştür. Söz konusu yeni imar planında ise benzer amaçlar çerçevesinde koruma kullanma dengesinin sağlanarak bölgenin yeni kullanımlara açılıp bölgeye canlılık kazandırılması hedeflenmiştir. Bu kapsamda alanda rekreasyon, ticaret konut ve sosyokültürel kullanımlar planlanmıştır.

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

		ADI-SOYADI	İMZA
SİNCAN BELEDİYESİ KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Müdür	İsmail Can OCAK	
	Şehir Plancısı	Fulya KAYA	
	Şehir Plancısı	Emre EROĞLU	
	Şehir Plancısı	Elif TEKPINAR	

Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mah. Sınırları
İçerisinde Bulunan Yaklaşık 71.96 Ha
Büyükliğündeki Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

EKİ:
Plan Açıklama Raporu

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN NOTLARI:

- 1) İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE ÇEVRE KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE 2023 BAŞKENT ANKARA NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ
TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
NAZIM İMAR PLANI

ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



SINCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM: GİRİŞ.....	1
1.1. Literatür Taraması ve Yasal Çerçeve	2
1.2. Amaç – Kapsam – Yöntem	5
2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	7
2.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	7
2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	9
2.3. Ulaşım Yapısı.....	9
2.4. Sosyoekonomik Yapı	12
2.5. Demografik Yapı	13
2.6. Ekonomik Yapı	18
2.7. Doğal Yapı.....	19
2.7.1. Jeomorfolojik-Jeolojik Yapı	20
2.7.2. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	21
2.8. Çevre Kalitesi ve Çevre Sorunları	26
2.9. Bölgedeki Planlama Çalışmaları.....	27
2.9.1. Üst Ölçekli Plan Kararları.....	27
2.9.2. Nazım ve Uygulama İmar Planı	31
3. BÖLÜM: PROJE ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR.....	32
3.1. Demografik Yapı ve Nüfus Projeksiyonu	32
3.2. Teknik Altyapı Durumu.....	34
3.3. Mülkiyet Durumu	34
3.4. Sorun-Olanak Analizi.....	35
3.5. GZTF Analizi	36
3.6. Kurum Görüşleri.....	37
3.7. Kurum Görüşlerinin Değerlendirilmesi	43
3.8. Planlama Alanı Proje Sentezi	47

4. BÖLÜM: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	49
4.1. Nazım İmar Planının Gerekçesi, Amacı ve Planlama Yaklaşımı	49
4.2. Planlama Kararları	49
4.2.1. Konut Ticaret Alanları	49
4.2.2. Eğitim Alanı	50
4.2.3. İbadet Alanları	50
4.2.4. Açık Ve Yeşil Alanlar	50
4.2.5. Teknik Altyapı Alanları	50
4.2.6. Sağlık Tesisi Alanları	50
4.2.7. Yollar.....	50
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	1

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Ülke ve İl İçindeki Konumu	7
Şekil 2. Planlama Alanının İl Merkezi İçerisindeki Konumu	8
Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	8
Şekil 4. Ankara'nın Alanının Diğer İl Merkezlerine Uzaklıkları	11
Şekil 5. Planlama Alanı Çevresi Karayolu Ulaşımı	12
Şekil 6. Planlama Alanının Jeolojik Yapısı	21
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu Planı	28
Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu	29
Şekil 9. Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Durumu.....	34
Şekil 10. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi.....	48

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. İlçelerin, Ankara İl Merkezine Olan Karayolu Uzunluğu	11
Tablo 2. İstihdamın Sektörel Dağılımı.....	13
Tablo 3. İlçelerin Yıllık Nüfus Artış Hızı	14
Tablo 4. Ankara İli, Sincan İlçesi Nüfusunun 2020 Yılı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	17
Tablo 5. Ankara İli, Sincan İlçesinin Nüfusunun 2020 Yılı Genel Yapısı	17
Tablo 6. 2019 Yılı Faaliyet Kollarına Göre Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (2021)	19
Tablo 7. Ankara İli 1927 – 2020 Yılları Arası İklim Verileri (2021)	20
Tablo 8. Sincan İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü	32
Tablo 9. Sincan İlçesi Yıllara ve Yaş Gruplarına Göre İşgücü ve İstihdam Oranları	33
Tablo 10. Rezerv Yapı Alanı Kamuya Ait Taşınmazlar	34
Tablo 11. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	50

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1. Ankara İli ve İlçelerinin Toplam Nüfus Dağılımı (ADNKS 2020 Yılı).....	15
Grafik 2. 2020 Yılı Ankara İli İlçelerinin Toplam Yıllık Nüfus Artış Hızları	16

1. BÖLÜM: GİRİŞ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesi içinde bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi içinde bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.07.2022 tarih ve 3780769 sayılı Makam Olur'u ile "Bakanlıkça onaylanmak üzere bahse konu Rezerv Yapı Alanlarına ilişkin imar planı, kentsel tasarım projesi ile arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin yapılmasına yönelik iş ve işlemlerde Sincan Belediye Başkanlığının geçici olarak yetkilendirilmesi" uygun görülmüştür.

Bilindiği üzere kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözüme kavuşturulmasını sağlayan vizyonlardan biridir. Kentin tamamında veya bir kısmında meydana gelen alt ve üst yapı imkânlarının yetersizliği, sosyoekonomik yapıda bozulma, çevre sorunları, doğal afet riskleri, yaşam alanlarını oluşturan yapıların fiziksel yetersizlikleri, ekonomik ömürlerini doldurmuş olması, can ve mal kaybına sebebiyet verecek boyuta ulaşması vb. nedenlerle ortaya çıkan sorunlar, bu alanların dönüştürülmesi ile giderilebilmektedir. Söz konusu afet riskinin meydana gelmeden gerekli hazırlıkların yapılması, önlemlerin alınması ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması ön görülen felaketin yaşanmaması açısından son derece önemlidir.

Bu kapsamda, Ankara ili, Sincan ilçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde rezerv yapı alanı ilan edilen 1/1000 ölçekli H29-D-21-C-3-D, H29-D-21-C-4-C, H29-D-21-C-3-B, I29-A-01-B-1-B, H29-D-21-C-3-A, H29-D-22-D-4-B, H29-D-22-D-1-D, H29-D-22-D-1-C, H29-D-22-D-4-A pafta numaralı hâlihazır haritalar içinde kalan yaklaşık 58.83 hektar büyüklüğündeki alanın kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi için alanda; mevcut durum araştırmaları, anket ve gayrimenkul değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Alanın mevcut durumu, bölgede ve kent bütünündeki ekonomik, sosyal, fiziki ve kültürel konumu ile birlikte ele alınarak geniş bir perspektifte incelenmiştir. Sürecin devamında, mevcut durum araştırmalarından elde edilen veriler sentez ve değerlendirme sonuçları ışığında alana ait amaç hedef ve stratejilerin belirlendiği eylem planı oluşturulmuştur. Tüm bu mekânsal ve stratejik çalışmalar alanın planlanmasına ve imar planlarının hazırlanmasına yön vermiştir. Böylece bu çalışma kapsamında daha önceki çalışmalardan elde edilen alana özgü veriler, analiz edildikten sonra ortaya çıkan bulgular sentezlenerek alandaki dönüşümün uygulama aracı olacak olan imar planları hazırlanmıştır.

1.1. Literatür Taraması ve Yasal Çerçeve

Tarihsel süreçte gelişen ve değişen toplumlar tarafından oluşturulan içinde yaşadığımız şehirler, bir bütün olarak ya da farklı bölümleriyle yıpranabilmekte canlılığını yitirebilmekte ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Kentsel dönüşüm; kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan bir kavram olarak ortaya çıkmış olup canlılığını yitiren, çökme ve bozulma gösteren kentsel mekânın ekonomik, fiziksel, çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımınla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür (Akkar, 2006, Aktaran; Narlı, 2019). Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarına imkân veren düzenlemeler, normlar hiyerarşisine göre aşağıda verildiği şekliyle özetlenebilir.

- Anayasa'nın 17. maddesinde "Herkes, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir." denilmiştir.

- Anayasa'nın 23. maddesinde "sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek" ifadesi kullanılmıştır.

- Anayasa'nın 56. maddesinde ise "Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir." denilmiştir.

- Bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Anayasa'nın 56. ve 23. maddeleri uyarınca 16/05/2012 tarihinde kabul edilerek, 31/5/2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

- 6306 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması amacıyla 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği, 6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı ve 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Bakanlar Kurulu Kararı yayınlanmıştır.

- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında; yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının tespiti yapılır. Bu bölgelerde, bölgenin gelişimine uygun olarak alanın yeniden inşa ve restore edilmesi, konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, afet risklerine karşı tedbirler alınması tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilir.

Yasal düzenlemeler dışında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yürüttüğü çalışmalar kapsamında Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (2010-2023), Afetlere Dayanıksız Kentleşme başlığı altında, “ülkemizde “1950’li yıllardan sonra yaşanan hızlı ve denetimsiz kentleşme ve yapılaşma süreci, kentlerimizin doğal afetler ve insan kaynaklı tehlikelere karşı dirençsiz ve savunmasız bir biçimde büyümesine neden olmuştur.

Başta deprem ve sel olmak üzere doğal afet tehlikelerine maruz alanlarda, yer yer plana ve imar mevzuatına aykırı gelişmelere sahne olan kentlerimizde, hızlı kentleşmeye odaklanmış imar uygulamaları, risk azaltma yöntemlerini içeren planlama yaklaşımı ve pratiğinden uzak kalmış ve kentlerimizde derin “risk havuzları” oluşmuştur.

1999 Marmara Depremi, ülkemizde güvenli ve sürdürülebilir kentsel gelişmenin sağlanabilmesi için, afet sonrası uygulamalar yerine, afet öncesi hazırlıklara yoğunlaşarak afet tehlike ve risklerini giderme/azaltma amaçlı yaklaşımların mekânsal planlama sistemi ile bütünleştirilmesi gerektiğini ortaya koymuştur.” denilmiştir.

Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yürüttüğü çalışmalar kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar’da sürece ve yürütmeye ilişkin aşağıda sunulduğu üzere konuyla ilgili hususlar maddeler halinde özetlenmiştir.

➤ **6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanların tespiti 4 şekilde olabilmektedir. Bunlar;**

1. Alanın zemin yapısı sebebiyle risk taşınması,
2. Alanın üzerindeki yapılaşma sebebiyle risk taşınması,
3. Alandaki toplam yapı sayısının en az %65’inin imar mevzuatına aykırı olması
4. Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak

şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar nedeniyle riskli alan teklifi yapılabilmektedir.

➤ **6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Uygulamalarında Dönüşüm Sürecinin Adımları**

1. Mevcut durumun tespiti ve ön proje çalışmaları
2. Hak sahipleri ile ön görüşme ve beklenti analizi
3. Alana ilişkin stratejiler ile matematiksel ve detaylı finansal model belirlenmesi
4. Planlama ve projelendirme çalışmaları
5. Hak sahipleri ile uzlaşma tahliye ve yıkım
6. Yapım süreci

➤ **6306 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler ve Yetki Devri**

6306 sayılı Kanunda İdare, “Belediyeler, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri” olarak tanımlanmıştır.

Bakanlık, 6306 sayılı Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ’ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir. Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesinde bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesinde bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.07.2022 tarih ve 3780769 sayılı Makam Olur’u ile “Bakanlıkça onaylanmak üzere bahse konu Rezerv Yapı Alanlarına ilişkin imar planı, kentsel tasarım projesi ile arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin yapılmasına yönelik iş ve işlemlerde Sincan Belediye Başkanlığının geçici olarak yetkilendirilmesi” uygun görülmüştür..

➤ **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen alanlarda planlama ve projelendirme çalışmalarının yürütülmesi için riskli alanlarda gerçekleştirilecek uygulamalarla ilgili olarak;**

- Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılması
- Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması
- Bakanlıkça onaylanmak üzere, alana ilişkin her tür ve ölçekte harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması
- Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye

veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapma, yaptırma ve onaylama,

- Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi halinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapma,
- Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapma,
- Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretme,
- 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 kiralama ve satma,
- Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıkıtma işlemlerinin yapılması,
- Alan içerisinde bulunan taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampa etme, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma,
- Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
- Kamu ve özel sektör iş birliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapma veya yaptırma, arsa paylarını belirleme,
- 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşırma, payları ayırma veya birleştirme, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etme,
- Kamulaştırmaya ilişkin tüm iş ve işlemleri yapma,
- Alanda uygulama yapılan etaplarda veya adalarda hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisselerinin satışına ilişkin iş ve işlemlerin 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15 ve 15/A. maddeleri kapsamında yapılması ve
- Alandaki taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürme iş ve işlemleri için Bakanlık ilgili İdarelere yetki devri yapabilme konularında hak tanır.

1.2. Amaç – Kapsam – Yöntem

Planlamanın amacı, Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesi bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam

Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanın üzerindeki sağlıklı yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya konulduğu, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemleri ortaya koymaktır. Dolayısıyla hazırlanan imar planı ile;

- Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, sağlıklı, güvenilir kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı planlamanın hayata geçirilmesi
- Yer bilimsel (jeolojik- jeoteknik) etütlerin yapılaşmayı yönlendirmesi,
- Hak sahiplerinin alanda yeniden ikametinin sağlanmasının temel ilke olarak ele alınması,
- Kentin ihtiyaç duyduğu nirengi ve odak noktalarının elde edilmesi,
- Ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi,
- Tüm bu hedeflerin gerçekleştirilebilmesi ve sonrasında oluşabilecek sorunların çözümüne ilişkin sürdürülebilir, yenilenebilir stratejilerin oluşturulması öngörülmektedir.

2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

2.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

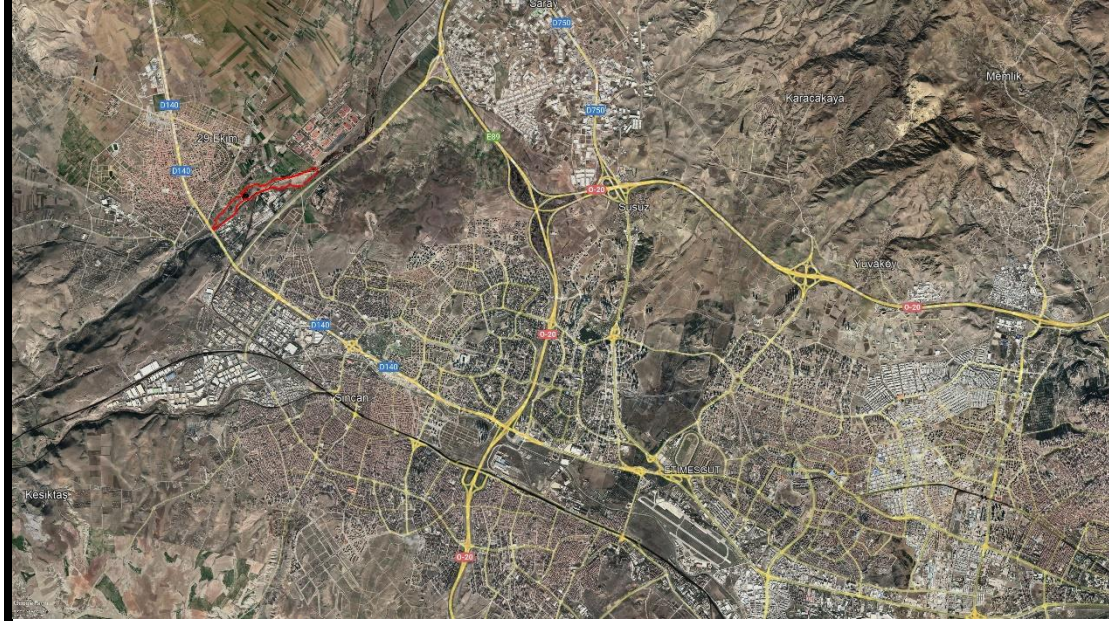
İç Anadolu Bölgesinin kuzeydoğu bölümünde yer alan Ankara, 26.897 km²'lik bir alana sahip olup, 39.57 Kuzey enlemi ile 32,53 Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.



Kaynak: İnternet Verisi, 2020.

Şekil 1. Ülke ve İl İçindeki Konumu

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Kaynak: 2021 Google Earth Uydu Görüntüsü

Şekil 2. Planlama Alanının İl Merkezi İçerisindeki Konumu

Planlama alanı ise Ankara ili, Sincan ilçesi Törekent Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Alan, UTM 3⁰ koordinat sisteminde ve ITRF-96 datumundaki metrik sisteme göre ise X: 4 431 481 – 4 429 226 ve Y: 460 045 – 462 640 koordinatları arasında yer almaktadır. Yaklaşık 58.83 hektar alan kaplayan alanın kuzeydoğu- güneybatı doğrultusundaki kuş uçuşu mesafesi yaklaşık 2.945 metre ve kuzey-güney doğrultusundaki uzaklığı yaklaşık 376 metredir.



Kaynak: 2021 Google Earth Uydu Görüntüsü

Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

TÜİK, 2020 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Ankara İline yönetsel açıdan bağlı 1425 mahalle ve 25 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Şereflikoçhisar, Sincan ve Yenimahalle ilçeleridir.

16 Şubat 1924 tarihinde çıkarılan 417 sayılı yasa ile Ankara Şehremaneti kurulmuştur, 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı yasa ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1580 sayılı yasa günümüze kadar çeşitli değişiklikler geçirmekle birlikte bugünkü belediyelerin görev, yetki ve sorumluluklarını belirleyen temel kaynak olmuştur. 1936 yılına kadar var olan Ankara ilçesi Çankaya'nın 1936 yılında ayrılıp yeni bir ilçe haline gelmesiyle bölünmüştür. 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Etimesgut, 1968 yılına kadar kaza olarak kalmış, daha sonra Ankara şehrine ait bir mahalleye dönüştürülmüş, 1990 yılında ise ilçe olmuş ve belediye teşkilatı kurulmuştur. 1983'te bir grup yeni ilçe daha oluşmuştur: Önceleri Altındağ ilçesine ait olan Keçiören, Çankaya'ya bağlı bir mahalle olan Mamak, 1923'ten beri bir kaza olan Gölbaşı ve daha evvel bir kaza olan Sincan ilçe olmuştur. Bu ilçelerden Sincan, 1988'de Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınarak merkez ilçe konumuna getirilmiştir. 1984 yılında Yenimahalle'nin de ilçe olmasından sonra önceleri birer kasaba olan Kahramankazan (1987'de), Akyurt (1990'da) ve Pursaklar (2008'de) Ankara ilinin yeni ilçeleri olmuştur.

Bu süreç içinde Ankara iline bağlı olan bazı bölgeler de ilden kopmuştur. 1989'a kadar ile bağlı olan Kırıkkale ilçesi, 1989'da ve 3578 sayılı yasa gereğince ayrı bir il olmuştur. Aynı zamanda Ankara iline bağlı olan Delice, Keskin ve Sulakyurt ilçeleri de Kırıkkale iline bağlanmıştır. Şereflikoçhisar ilçesine bağlı bir kasaba olan Ağaçoören 1989'da çevresindeki köylerle birlikte bir ilçe olup Aksaray iline bağlanmıştır.

2.3. Ulaşım Yapısı

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi, şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılamaktadır. Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ili durumundadır.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçuş bulmak mümkündür. 2006 yılında tamamen

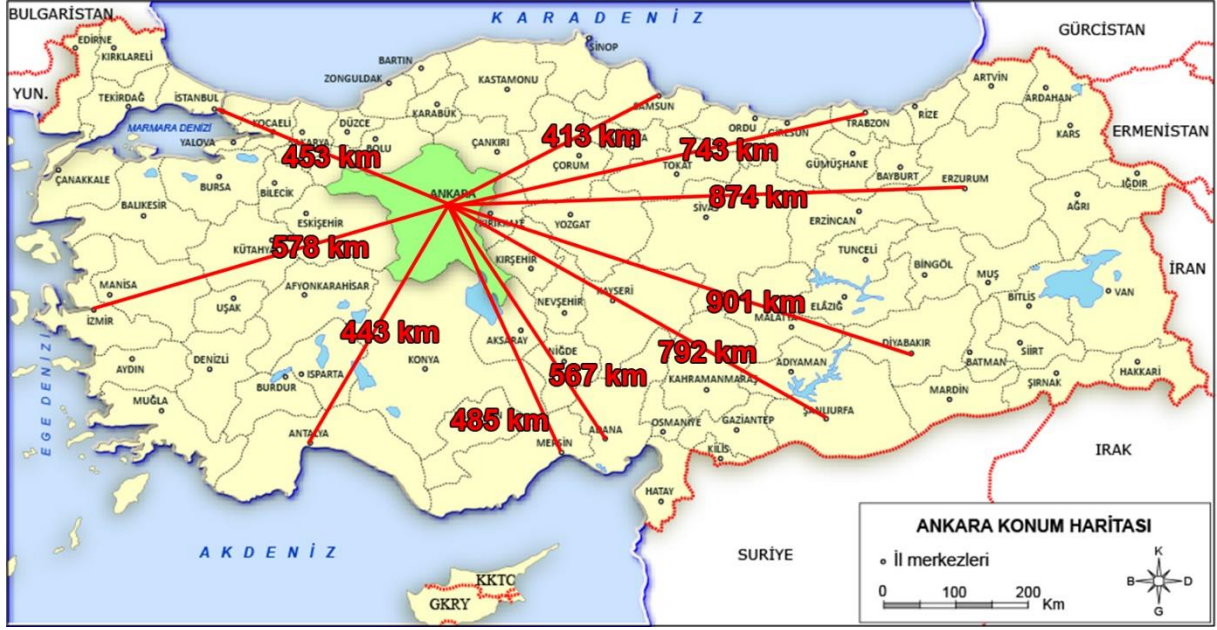
yenilenip kapasitesi ve işlevi arttırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan karayolu da tamamen yenilenmiş ve yeni altgeçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

İl merkezini çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 otoyolu diğer otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), Ankara'yı İstanbul iline bağlar, O20 (E90) ise Adana iline bağlar. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir)'dir.

İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin şehir içi toplu taşıma hattı Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki adet demiryolu hattı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan Ankara - İstanbul YHD hattının Ankara - Eskişehir kesimi 2009 yılında hizmete açılmıştır.

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

Şekil 4. Ankara'nın Alanının Diğer İl Merkezlerine Uzaklıkları

İLÇE	MESAFE	İLÇE	MESAFE
Akyurt	29 km	Haymana	64 km
Altındağ	13 km	Kalecik	51 km
Ayaş	46 km	Kazan	34 km
Bala	48 km	Keçiören	10 km
Beypazarı	84 km	Kızılcahamam	62 km
Çamlıdere	70 km	Mamak	17 km
Çankaya	11 km	Nallıhan	132 km
Çubuk	37 km	Polatlı	72 km
Elmadağ	31 km	Pursaklar	12 km
Etimesgut	18 km	Şereflikoçhisar	125 km
Evren	130 km	Sincan	24 km
Gölbaşı	16 km	Yenimahalle	15 km
Güdül	61 km		

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

Tablo 1. İlçelerin, Ankara İl Merkezine Olan Karayolu Uzunluğu

İl merkezinde kent içi ulaşımda en yoğun taşımacılık raylı sistem ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşır.

Metro ağında halihazırda Metro, Başkentray ve Ankaray adı altında üç ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti başkenti Kayaş ve Sincan kentleri ve aradaki istasyonlara bağlar.



Şekil 5. Planlama Alanı Çevresi Karayolu Ulaşımı

2.4. Sosyoekonomik Yapı

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Sektörler	Oran (%)
Tarım	3.23
Sanayi	24.64
Hizmetler	72.13

Kaynak: TÜİK, 2017

Tablo 2. İstihdamın Sektörel Dağılımı

Ankara ilinde Çalışanların sektörel dağılımı; % 72,13 Hizmet, % 24,64 Sanayi ve % 3,23'ü Tarım sektöründe çalışmaktadır.

Kentin demografik, sosyal ve ekonomik yapısının değişmesi, gelişmesi, işlevsel ilişkilerin çevre belediyeleri ve kentsel bölgeyi de kapsayacak biçimde yaygınlaşması, mekansal sürekliliğin kentin etki alanının gelişmesi metropoliten özellikler kazanmasına neden olmuştur.

Ankara, DPT tarafından 2003 yılında yapılan gelişmişlik endeksine göre, 81 il içinde 2. Sırada olup 1. Derece gelişmiş iller arasında yer almaktadır.

2.5. Demografik Yapı

Ankara ili 2021 yılı başında TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı göstergelerine göre il geneli nüfusu 5.663.322 kişi olup bu nüfusun 2.805.877'si erkek, 2.857.445'i kadın nüfusedir. Bu göstergelere göre nüfusu en çok olan ilçe 938.568 kişi ile Keçiören, en çok nüfusa sahip ikinci ilçe ise 925.828 kişi ile Çankaya'dır.

İlçe	2015			2020			Fark	Nüfus Artış Hızı
	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam		
Akyurt	15388	14857	30245	19128	18328	37456	7211	0.13
Altındağ	183182	180505	363687	199393	196772	396165	32478	0.57
Ayaş	6410	6268	12678	7372	6314	13686	1008	0.02
Bala	11262	10356	21618	14109	11671	25780	4162	0.07
Beypazarı	23685	23897	47582	24359	24373	48732	1150	0.02
Çamlıdere	3196	3283	6479	4653	4230	8883	2404	0.04
Çankaya	446575	475961	922536	445235	480593	925828	3292	0.06
Çubuk	43485	42570	86055	45675	45467	91142	5087	0.09
Elmadağ	22355	21421	43776	22950	22172	45122	1346	0.02
Etimesgut	265376	262583	527959	297021	298284	595305	67346	1.19
Evren	1401	1446	2847	1509	1536	3045	198	0.00
Gölbaşı	62312	59976	122288	70950	69699	140649	18361	0.32
Güdül	4071	4321	8392	4211	4227	8438	46	0.00
Haymana	14471	13884	28355	15072	13850	28922	567	0.01
Kalecik	6747	6641	13388	6727	6214	12941	-447	-0.01
Kazan	26600	25164	51764	29003	27733	56736	4972	0.09
Keçiören	439313	450563	889876	460765	477803	938568	48692	0.86
Kızılcahamam	12554	12625	25179	13943	13564	27507	2328	0.04
Mamak	304502	303376	607878	333567	335898	669465	61587	1.09
Nallıhan	14461	14748	29209	13621	13813	27434	-1775	-0.03
Polath	61267	60591	121858	63111	63512	126623	4765	0.08
Pursaklar	67324	66637	133961	78534	78548	157082	23121	0.41
Şereflikoçhisar	17060	16669	33729	16642	16668	33310	-419	-0.01
Sincan	258229	248721	506950	279108	270000	549108	42158	0.74
Yenimahalle	310009	322277	632286	339219	356176	695395	63109	1.11
TOPLAM	2621235	2649340	5270575	2805877	2857445	5663322	392747	6.93

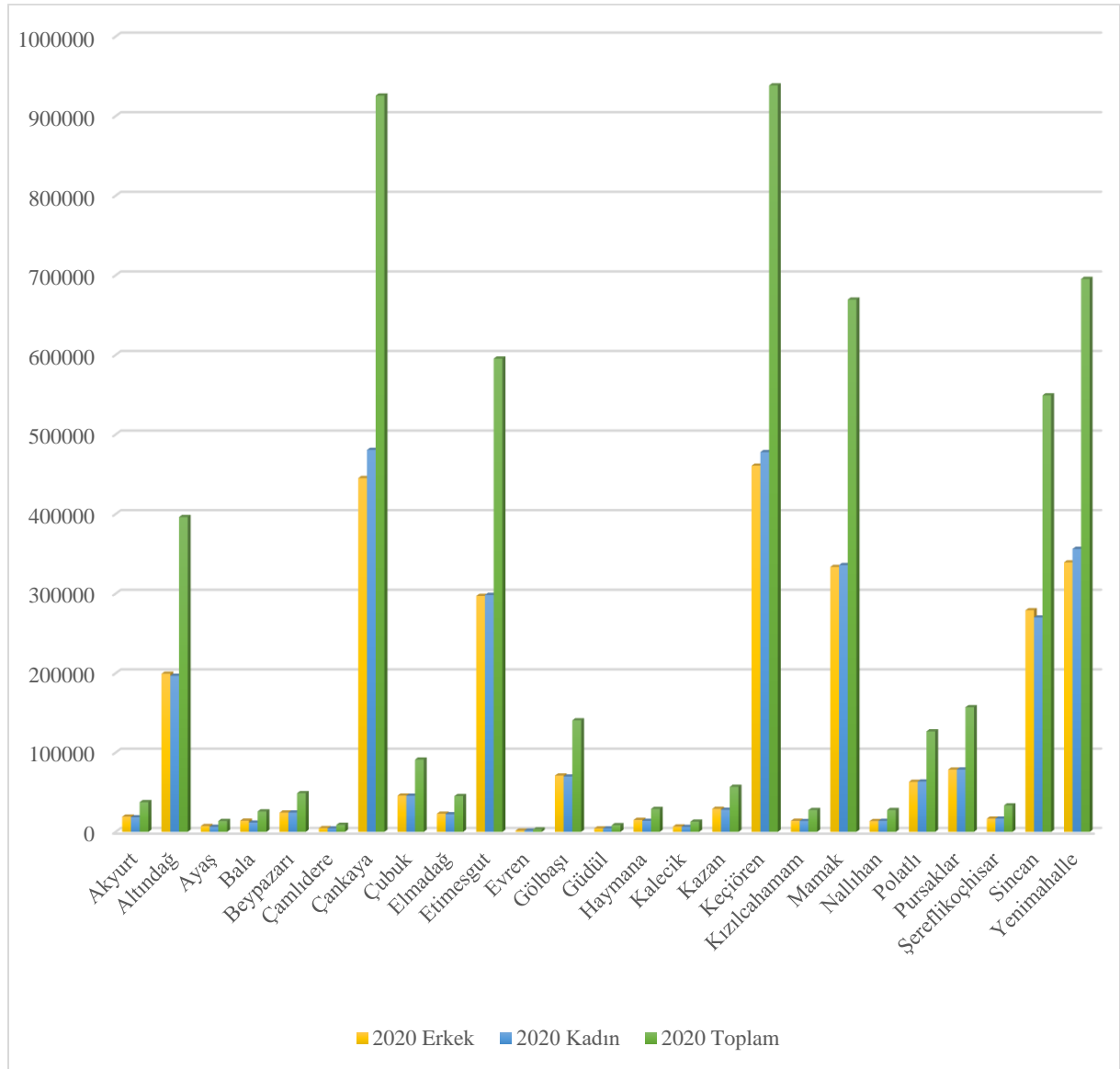
Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 3. İlçelerin Yıllık Nüfus Artış Hızı

İl geneli kapsamında son 5 yıllık nüfus değişimi ilçeler bazında incelendiğinde; toplam nüfus ve nüfus artış hızları 25 ilçenin 23'ünde artış göstermekte iken 2 İlçede nüfus ve nüfus artış hızı düşmektedir. Nüfus artış hızında yükselme gösteren ilk beş ilçe sırasıyla; Etimesgut, Yenimahalle, Mamak, Keçiören ve Sincan ilçeleridir. Nüfus artış değerindeki en düşük değer ise -0.03'lük değer ile Nallıhan ilçesine aittir. Toplam nüfus artış hızındaki en yüksek değer ise merkez ilçelerden birisi olan Etimesgut'a aittir.

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. 1927 sayımında nüfusu 404 bin

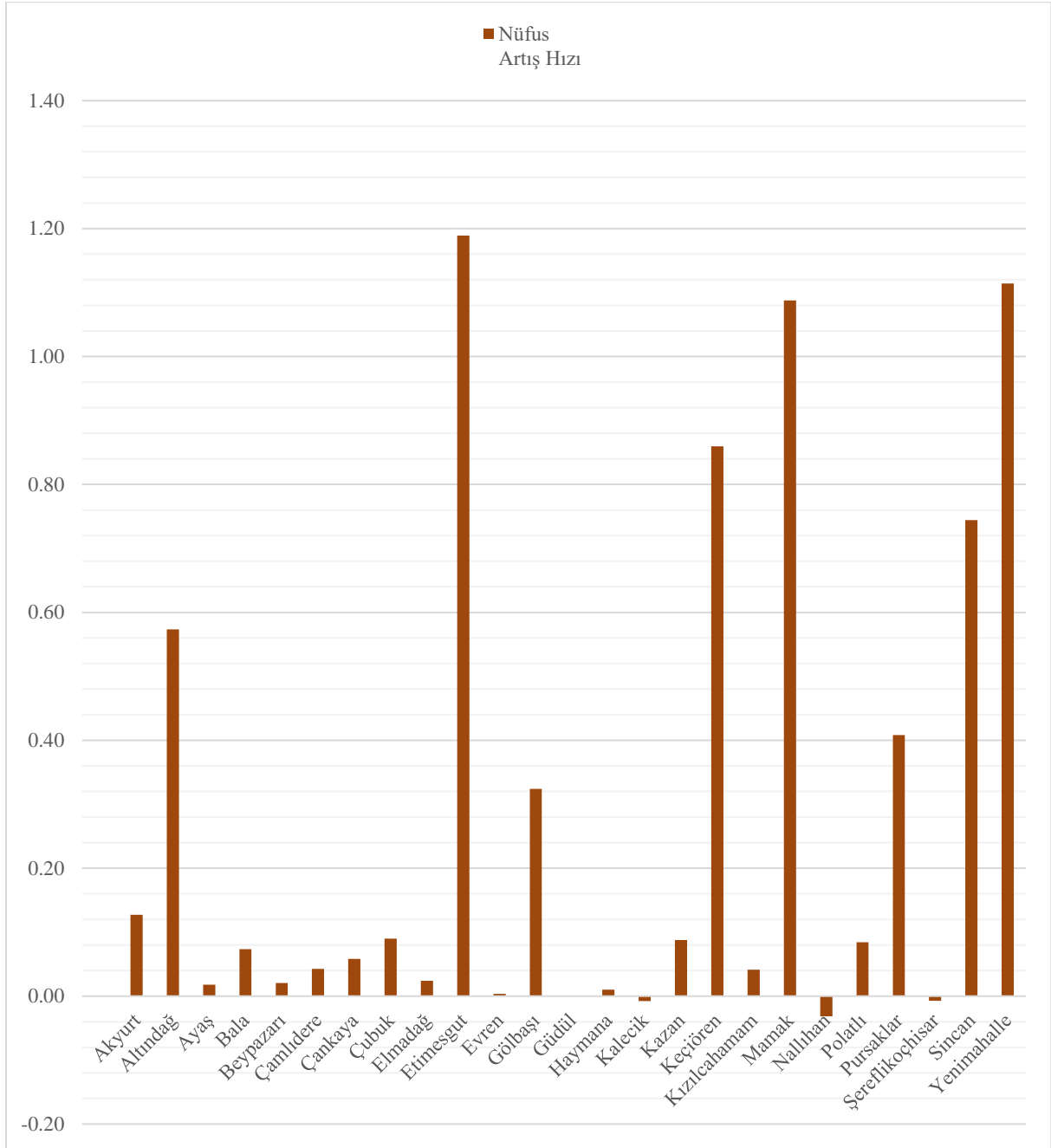
olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur.



Kaynak: TÜİK, 2021

Grafik 1. Ankara İli ve İlçelerinin Toplam Nüfus Dağılımı (ADNKS 2020 Yılı)

İlçelerin hemen hepsinde genel olarak 1990 ve 2000 yılları arasında kırdan kente göçün olmasından kaynaklı kırsal nüfusları azalmakta ve yaklaşık oranlarla şehir nüfusları artmaktadır. Ancak bu durum 2010 ve 2019 yılları arasında farklılık göstermektedir. İl genelinde bazı ilçeler hariç olmak üzere hem kırsal hem de kentsel nüfusları artış göstermektedir.



Kaynak: TÜİK, 2021

Grafik 2. 2020 Yılı Ankara İli İlçelerinin Toplam Yıllık Nüfus Artış Hızları

Ankara İli Sincan İlçesi'nin toplam nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımını incelediği zaman yaşlı nüfusun düşük, çocuk nüfusun ise yüksek olduğu görülmektedir. Yetişkin (Faal) nüfusun kendi içindeki dağılıma bakıldığı zaman ise 35-39 yaş aralığının yoğunlukta olduğu dikkat çekmektedir. İlçe genelinde kadın erkek nüfusu birbirine yakın değerlerdedir.

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Yaş Aralığı	Erkek	Kadın	Toplam	
			Kişi	Oran
0-4	21080	20379	41459	7.55
5-9	23156	21933	45089	8.21
10-14	23567	21935	45502	8.29
15-19	21517	20354	41871	7.63
20-24	21904	20469	42373	7.72
25-29	22226	22036	44262	8.06
30-34	24158	22729	46887	8.54
35-39	24383	23046	47429	8.64
40-44	22812	21269	44081	8.03
45-49	19228	18161	37389	6.81
50-54	15176	14378	29554	5.38
55-59	14360	14145	28505	5.19
60-64	10203	10406	20609	3.75
65-69	7302	7789	15091	2.75
70-74	4276	5144	9420	1.72
75-79	2150	2772	4922	0.90
80-84	1018	1730	2748	0.50
85-89	472	932	1404	0.26
90+	120	393	513	0.09
Toplam	279108	270000	549108	100.00

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 4. Ankara İli, Sincan İlçesi Nüfusunun 2020 Yılı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Sincan İlçesi 2020 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 549.108 kişi olan nüfusunun %50,83'ünü erkek nüfusu oluştururken %49,17'sini kadın nüfusu oluşturmaktadır.

Nüfus Türü	Kişi	Oran (%)	Açıklama
Erkek Nüfusu	279108	50.83	-
Kadın Nüfusu	270000	49.17	-
Çocuk Nüfusu	132050	24.05	0-14 Yaş Aralığı
Faal Nüfus	382960	69.74	15-64 Yaş Aralığı
Yaşlı Nüfus	34098	6.21	65 Yaş Üstü
Toplam Nüfus	549108	100.00	-

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 5. Ankara İli, Sincan İlçesinin Nüfusunun 2020 Yılı Genel Yapısı

İlçede üç temel yaş grubuna göre nüfusun dağılımına bakılırsa; 0-14 yaş grubunun 132.050 kişi olup toplam nüfusun %24,05'ini, 15-64 yaş grubunun 382.960 kişi olup toplam nüfusun % 69.74'ünü ve 65 yaş ve üzeri yaş grubunun 34.098 kişi olup toplam nüfusun %6.21'ini oluşturduğu görülmektedir.

2.6. Ekonomik Yapı

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelmektedir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemli bir konuma sahiptir. Ankara, savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Türkiye'de en önde gelen illerdendir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi haline gelmiştir.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Sektörler	Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Değer Türkiye (TL)	Sektörel Pay	Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Değer Ankara (TL)	Sektörel Pay
Tarım, Ormanlık Ve Balıkçılık	277,494,885.00	5.93	6,762,022.00	1.64
İmalat, Madencilik Ve Taş Ocaklığı Ve Diğer Sanayiler	941,475,504.00	20.11	70,018,571.00	16.97
İmalat Sanayi	789,675,113.00	16.87	56,153,298.00	13.61
İnşaat	233,275,950.00	4.98	31,871,862.00	7.72
Toptan Ve Perakende Ticaret, Ulaştırma Ve Depolama, Konaklama Ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri	1,053,520,883.00	22.50	72,614,568.00	17.60
Bilgi Ve İletişim	111,987,262.00	2.39	20,330,187.00	4.93
Finans Ve Sigorta Faaliyetleri	137,887,422.00	2.95	11,402,377.00	2.76
Gayrimenkul Faaliyetleri	282,779,250.00	6.04	21,504,254.00	5.21
Mesleki, Bilimsel, Teknik, İdari Ve Destek Hizmet Faaliyetleri	228,711,798.00	4.89	24,483,433.00	5.93
Kamu Yönetimi Ve Savunma, Eğitim, İnsan Sağlığı Ve Sosyal Hizmet Faaliyetleri	532,517,768.00	11.37	70,544,385.00	17.10
Diğer Hizmetler	92,292,783.00	1.97	26,971,593.00	6.54
Toplam	4,681,618,618.00	100.00	412,656,550.00	100.00

Tablo 6. 2019 Yılı Faaliyet Kollarına Göre Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (2021)

2.7. Doğal Yapı

Ankara'nın güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilmektedir. Karasal iklimin hakim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunmaktadır. En yüksek sıcaklık temmuz veya ağustos aylarında görülmektedir. İldeki ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ise ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşmektedir. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 393 mm, yıllık ortalama toplam yağış 52 mm ile Mayıs ayında, en düşük yağış ise 12.5 mm ile Ağustos ayında görülmektedir. Son yılların en soğuk gecesi -22 ile 26 Ocak 2016'da görülmüştür.

ANKARA	Oc a	Şu b	Ma r	Nis	Ma y	Ha z	Te m	Ağ u	Eyl	Eki	Ka s	Ar a	Yıl
Ortalama Sıcaklık (°C)	0.2	1.7	5.7	11.2	16	20	23.4	23.4	18.9	13.2	7.2	2.5	11.9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	4.2	6.5	11.5	17.4	22.4	26.7	30.3	30.4	26.1	20	13	6.5	17.9
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-3.3	-2.3	0.7	5.3	9.7	12.9	15.8	16	11.8	7.2	2.5	-0.8	6.3
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.6	3.8	5.1	6.6	8.4	10.1	11.3	10.8	9.2	6.7	4.6	2.6	6.8
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	14.7	13.2	14.3	14.5	16.1	11.4	5.6	4.5	5.6	9	10.6	14.5	134
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	40.1	35.4	39.2	42.4	52	35.3	14.2	12.5	18.1	27.9	31.5	44.6	393.2
En Yüksek Sıcaklık (°C)	16.6	21.3	27.8	31.6	34.4	37	41	40.4	39.1	33.3	24.7	20.4	41
En Düşük Sıcaklık (°C)	-24.9	-24.2	-19.2	-7.2	-1.6	3.8	4.5	5.5	-1.5	-9.8	17.5	24.2	-24.9
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar					
11.06.1997				27.04.1965				31.01.1950					
88.9 mm				34.0 m/sn				33.0 cm					

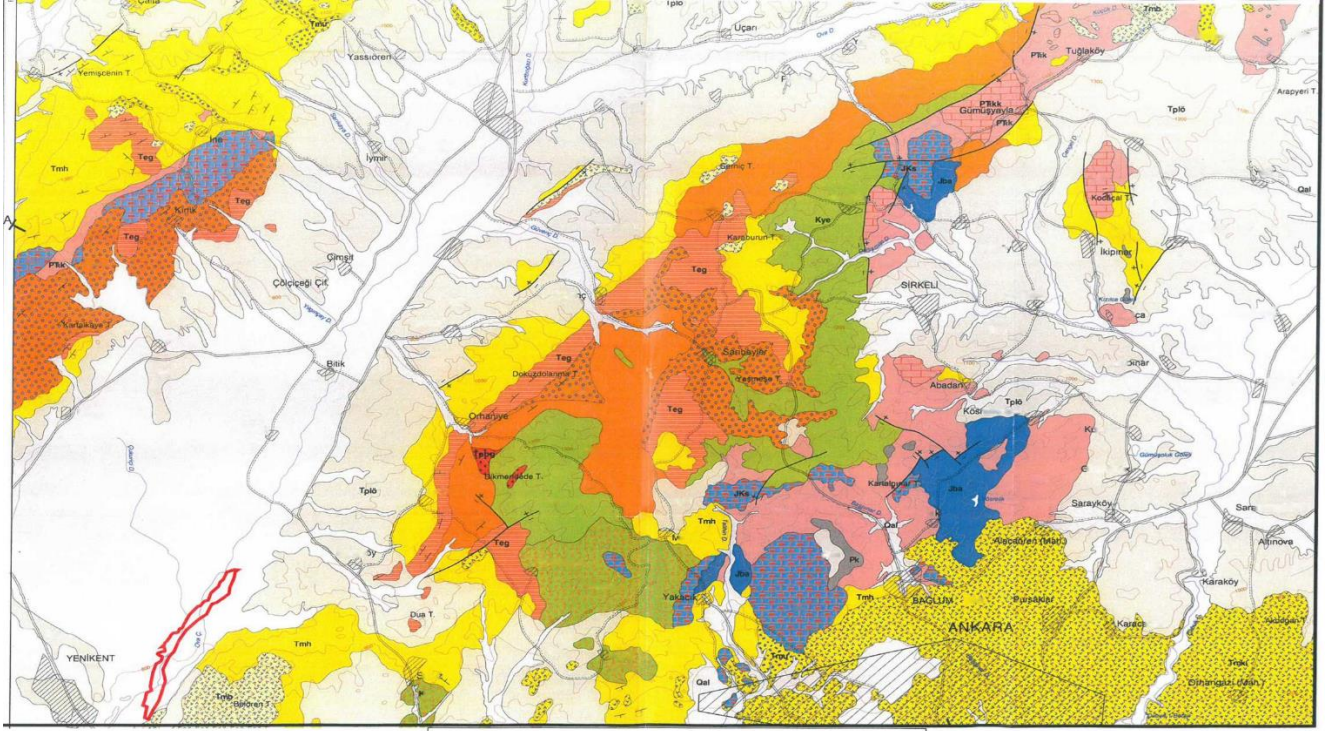
Tablo 7. Ankara İli 1927 – 2020 Yılları Arası İklim Verileri (2021)

2.7.1. Jeomorfolojik-Jeolojik Yapı

Ankara ili, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesinde, yaklaşık 62.2 hektarlık alanın revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 2021 yılında hazırlanmıştır.

Yöredeki toprak zeminler, Miyosen ve daha yaşlı kayalardan oluşan bir temeldeki çanakların Pliyosen' den itibaren dolduran karasal çökellerdir. Çakıllı, kumlu, fakat daha çok siltli ve killi katmanlardan oluşan Pliyosen çökelleri, çevredeki kayaların özellikle andezitik volkanitlerin bozulma ürünlerinin, çukur alanları dolduran sığ göllerde ve yayvan akarsu vadilerinde çökmesi sonucunda oluşmuştur. Çökeller, genellikle kırmızımsı kahverengi, yer yer de gri bej görünümündedir ve ince taneli düzeylerinde egemen olan kil minerali montmorillonittir (Kasapoğlu, 1980; Kiper, 1981). Ankara bölgesinde Pleistosen, daha çok bölgesel yükselme ve buna koşut olarak, seki oluşumlarının egemen olduğu bir dönem olarak bilinir (Erol, 1981). Holosen alüvyonları ise Ankara Çayı'nın iki yanında, yüzeysel bir örtü halinde izlenir.

Çalışma alanı ve yakın civarının genel jeoloji haritası Şekil 6'da verilmiştir.



Kaynak: MTA, Ankara 1/100 000 Ölçekli Paftası, 2021

Şekil 6. Planlama Alanının Jeolojik Yapısı

2.7.2. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının, Açık kahve-kahve renkli çakıllı kumlu Kil, ve Açık kahve-Sarı renkli Çakıllı Killi Kum içeren Alüvyon(Qal) birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir.

Kıvamlilik indeksine göre (Ic) göre çalışma alanında Alüvyon (Qal) birimlerde "Orta Katı, Sert, Çok Sert" sınıflandırılmıştır (IAEG,1981).

İnceleme alanının Holtz ve Kovac (1981) 'in likitlilik indeksi(IL) sınıflamasına göre Alüvyon (Qal) birimlerde "Plastik katı - kırılğan katı" özellikte olduğu, Sower(1979)'un Sıkışabilirlik indeksi(Cc) sınıflamasına göre yine Alüvyon birimler için (Qal) "Düşük-Orta- Yüksek Sıkışabilirlik" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

İnceleme alanının eğimi % 0 - 10 aralığındadır.

Yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ;

-Ö.A. 5.3 (Yüksek Yeraltısı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Yüksek Yeraltı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar (ÖA-5.3)

İnceleme alanının eğimin %0 - 10 arasında olduğu ve jeolojisinin alüvyon birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Alüvyon birimler "düşük" şişme derecesine sahip olup, yüksek sıkışabilirlik özelliklerine sahiptir. Ayrıca yeraltı seviyesinin 1.5 metreden başlayan sığ bir seviyede olması, ani oturma ve farklı oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşabileceğinden bu alanlar yerleşime uygunluk açısından 'Yüksek Yeraltı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar' olarak değerlendirilmiş rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "Ö.A.5.3." simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek zemin büyütmesi, sıvılaşma, şişme, oturma, yanal yayılma, taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatların yapılması (denetim altında) gerekir.
- Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliğinde yer alan elastik tasarım ve tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma risklerine karşı, Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği'nin öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Zemin Etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Heterojen özelliğe sahip alüvyonlarda ani ve farklı oturmalara karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı suyu, atık suların temele zarar vermesini önlemek amacıyla yapılarak zeminin drenajları mutlaka yapılmalıdır.

- Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereeler için planlama öncesi taşkın riskine karşı DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Yapı yükleri homojen(aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Her türlü kazı öncesinde, esnasında ve sonrasında, çalışma yapılan parselin, yolların ve komşu parsellerin güvenliğini sağlamak amacıyla iksa (Forekazık, Ankraj vb.) tedbirleri alınmalıdır.
- Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme,oturma,taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.

Sonuç ve Öneriler

2021 yılında hazırlanan yaklaşık 62.2 hektarlık imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre,

1. Bu çalışmanın amacı; Ankara ili, Sincan İlçesi, Ovaçayı mahallesi, 3 adet 1/5000 ölçekli H29-d-21-c, H29-d-22-d, I29-a-01-b, 10 adet 1/1000 ölçekli H29-d-21-c-3-b, H29-d-22-d-4- a, H29-d-22-d-4-b, H29-d-21-c-3-a, H29-d-22-d-1 -d, H29-d-22-d-1-c, H29-d-21-c-3-d, H29- d-21-c-4-c, I29-a-01-b-1-b, I29-a-01-b-2-a nolu halihazır paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 62,2 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünün yapılarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesidir.

2. İnceleme alanında 8 farklı lokasyonda derinlikleri 15.00 m. olan sondajlar yapılmıştır. Çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 3 DES çalışması, 5 Sismik, 3 noktada Mikrotremör çalışması yapılmıştır.

3. İnceleme alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yeşil alan kullanımı için ayrılan bölge içerisinde kalmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bu Çalışma neticesinde inceleme alanı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde rekreasyon alanı olarak planlanacaktır.

4. İnceleme alanının eğimi % 0 - 10 arasındadır. Yapılan Jeoteknik çalışmalara göre Kıvamlılık indeksine göre (Ic) göre çalışma alanında Alüvyon (Qal) birimlerde "Orta Katı, Sert, Çok Sert" sınıflandırılmıştır (IAEG,1981).

İnceleme alanının Holtz ve Kovac (1981)'in likitlilik indeksi(IL) sınıflamasına göre Alüvyon (Qal) birimlerde "Plastik katı - kırılğan katı" özellikte olduğu, Sower(1979)'un Sıkışabilirlik indeksi(C_c) sınıflamasına göre yine Alüvyon birimler için (Qal) "Düşük-Orta- Yüksck Sıkışabilirlik" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

5. Yapılan sondajlarda Alüvyon(Qal), birimlerine ait Açık kahve-kahverenkli çakıllı kumlu kil ve Açık kahve-Sarı renkli çakıllı killi kum birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir.

6. İnceleme alanında Qal birimler gözlemlenmiştir. Qal birimler üzerinde alınan ölçümlerde hesaplanan Vs30 değerleri TBDY2018 tablosuna göre ZD sınıfına girmektedir. Araziye yapılan mikrotremör çalışmaları sonucunda elde edilen zemin hakim titreşim periyodu ortalama olarak ortalama olarak To=0.32 sn olarak hesaplanmıştır. Midoriwika formülünden hesaplanan zemin büyütme değerleri ortalaması 2,45'dir. Bu değerlerin zeminin meydana gelebilecek bir deprem sarsıntısı esnasında salınımının "B" olacağını ve spektral büyütme ortalamasının 2,45 olması spektral büyütme tehlike düzeyinin A(Düşük) olduğu söylenebilir. Bu nedenle yapılması düşünülen binalar projelendirilirken, binaların periyodu zeminin periyodundan küçük seçilmelidir.

7. Jeofizik çalışmalar kapsamında sismik hız, etkin yer ivme katsayısı, spektrum karakteristik periyotları ve zemin sınıflarının belirlenebilmesi ve zemin hakim titreşim periyodu değerlerini ortaya çıkartılması amacıyla, 5 profilde sismik kırılma ve 5 profilde Masw,3 noktada mikrotremör,3 noktada DES(düşey elektrik sondaj) çalışması yapılmıştır. Çalışmalarla ilgili ayrıntılı bilgi rapor içerisinde verilmiştir. Yapılan sismik ölçümlerde ilk tabakalar için Vp hızı aralığı 505-528 m/sn aralığında, Vs hızı 166-309 m/sn arasında, 2.Tabakalar için Vp hızları 1293-1388 m/sn arasındaki Vs hızları 993-1050 m/sn aralığında değiştiği hesaplanmıştır. Mikrotremör ölçümlerinden elde edilen To değerleri 0,26-0,37 aralığındadır. DES sonuçlarından elde edilen verilere özdirenç değerlerinin 6-46 ohm.m arasında değiştiği ve su içerikli birimlerin bulunduğu ve bu birimlerin yaklaşık 2 metrede başladığı tespit edilmiştir.

8. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 1,50 metreden itibaren yeraltı seviyesine rastlanılmıştır. Fakat mevsimsel yağışlara bağlı olarak değişiklik gösterebilecektir. Derin kazılarda özellikle yüzey suyu girişleri nedeniyle temel kazı kotunda birikecek sular gerekli drenaj tedbirleri ile bertaraf edilmelidir. İnceleme alanı sınırından Ovaçayı geçmektedir. Planlama öncesinde tüm dereler için taşkın riskine karşın DSİ'den görüş alınmalıdır ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

9. İnceleme alanını içine alan kaynak zonu içerisinde geçmişten günümüze oluşmuş en büyük magnitudlü deprem veya saha üzerinde amaçlanan mühendislik hedefi için belirlenen tasarım

deprem büyüklüğü (proje depremi) seçilir. Ardından belirlenen giriş, azalım denklemlerinde yerine konularak çalışma alanında olası pik yatay yer ivmesi değeri (amax) hesaplanır. İnceleme alanı ve çevresi için yapılan probabilistik ve determenistik deprem tehlike analizi sonuçlarına göre; proje deprem büyüklüğü çalışma alanına kuş uçuşu yaklaşık 50 km uzaklıkta olan çerkeş ilçesinde oluşan $M=6.9$. proje ivmesi ise $0.09 \text{ cm/s}^2 =$ Orta tehlike olarak belirlenmiştir.

10. Yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ;

-Ö.A. 5.3 (Yüksek Yeraltısı Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar) Olarak değerlendirilmiştir.

Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar(ÖA-5.1)

İnceleme alanının eğimin %0 - 10 arasında olduğu ve jeolojisinin Alüvyon birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Alüvyon birimler “düşük” şişme derecesine sahip olup, yüksek sıkışabilirlik özelliklerine sahiptir. Ayrıca yeraltısı seviyesinin 1.5 metreden başlayan sığ bir seviyede olması, ani oturma ve farklı oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşabileceğinden bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ‘Yüksek Yeraltısı Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar’ olarak değerlendirilmiş rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında ‘‘Ö.A.5.3.’’ simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, sıvılaşma, Şişme, oturma, Yanal yayılma, Taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatların yapılması (denetim altında) gerekir.
- Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliğimde yer alan elastik tasarım ve tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma risklerine karşı, Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği'nin öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Zemin Etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Heterojen özelliğe sahip alüvyonlarda ani ve farklı oturmalara karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı suyu, atık suların temele zarar vermesini önlemek amacıyla yapılarak zeminin drenajları mutlaka yapılmalıdır.
- Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereler için planlama öncesi taşkın riskine karşı DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Yapı yükleri homojen(aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Her türlü kazı öncesinde, esnasında ve sonrasında, çalışma yapılan parselin, yolların ve komşu parsellerin güvenliğini sağlamak amacıyla iksa (Forekazık, Ankraj vb.) tedbirleri alınmalıdır.
- Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- -"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve -"Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

11. Bu rapor Sincan Belediyesi tarafından Ankara İli, Sincan İlçesi, Ovaçayı Mahallesi, 3 adet 1/5000 ölçekli H29-d-21-c, H29-d-22-d, I29-a-01-b, 10 adet 1/1000 ölçekli H29-d-21-c-3-b, H29-d-22-d-4-a, H29-d-22-d-4-b, H29-d-21-c-3-a, H29-d-22-d-1-d, H29-d-22-d-1-c, H29-d-21-c-3-d, H29-d-21-c-4-c, I29-a-01-b-1-b, I29-a-01-b-2-a nolu halihazır paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 62,2 hektar olup, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporudur. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

2.8. Çevre Kalitesi ve Çevre Sorunları

Ankara İli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 2019 yılı Çevre Durum Raporuna göre İl içerisinde yoğun olarak görülen çevre sorunları hava kirliliği, toprak kirliliği, gürültü kirliliği

ve su kirliliğidir. Hava ve Toprak kirliliğinin en önemli sebepleri arasında sanayi kuruluşlarının filtreleme sistemlerinin bulunmayışı ve sanayi atıklarının gerektiği şekilde kent merkezinden ve doğadan uzaklaştırılmayıdır. İl genelinde doğalgaz kullanımı yaygın olduğundan ısınma sebebiyle hava kirliliği oluşumu azalmıştır.

Ankara ili genelinde çevre sorunlarının önem sırası aşağıdaki gibidir.

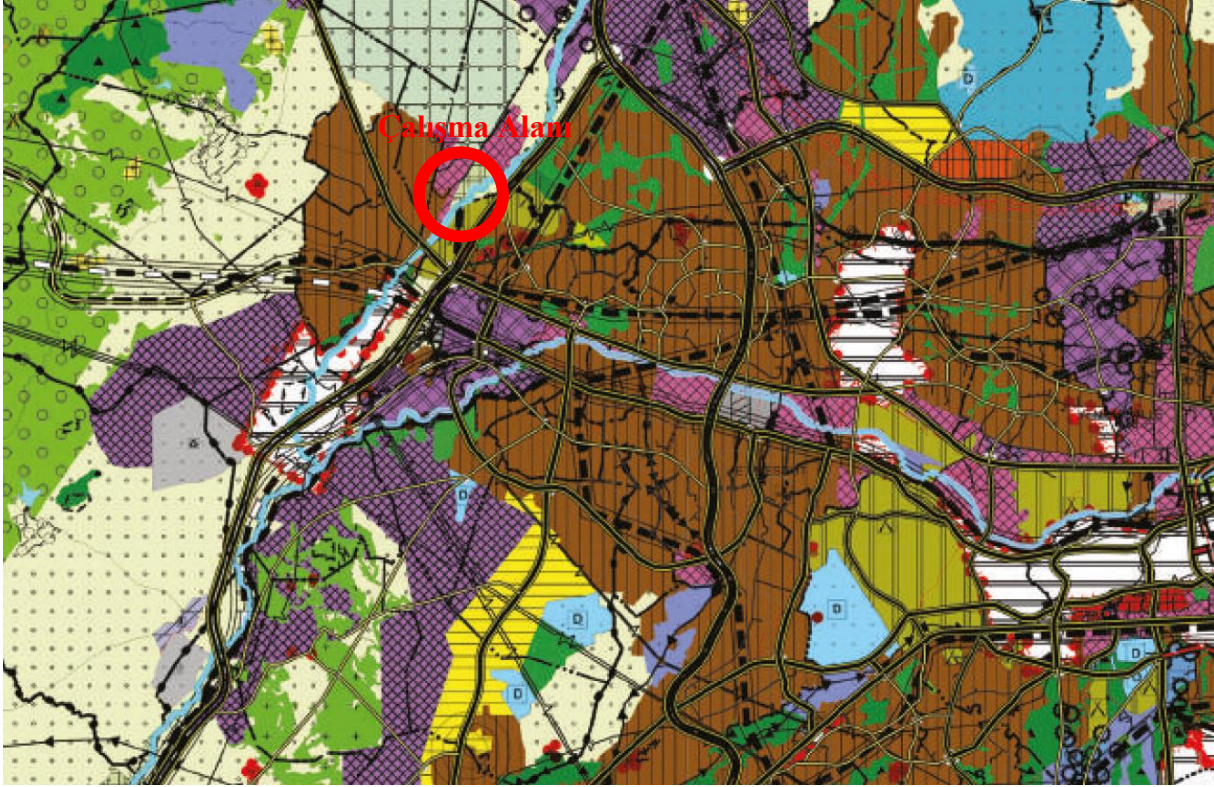
1. Hava,
2. Su,
3. Toprak,
4. Gürültü,
5. Atık,

2.9.Bölgedeki Planlama Çalışmaları

2.9.1 Üst Ölçekli Plan Kararları

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü'nün 1440 sayılı yazısında 1/100.000 ölçekli 2038 yılı hedefli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı"nın onayına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı kararını iptali istemi ile Ankara 9. İdare Mahkemesinde 2018/551 E. Sayılı dosya üzerinden TMMOB Mimarlar Odası ve diğer odalar tarafından açılan davada, mahkemenin 28.09.2020 günlü 2020/1610 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği bildirilmiştir.

Söz konusu alan Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında yeşil alan kullanımı olarak ayrılan bölgenin içinde kalmaktadır. Bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alanda yapılaşma yoktur.



Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi Resmi İnternet Sitesi, 2021.

Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu
Planı

1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. İmar Planına konu parselin 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde;

Açık Ve Yeşil Alan Sistemleri (YS2) - Ova Çayı - Ziir Vadisi:

Ankara'nın kuzeyinde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk tepelerinden başlayarak geniş bir toplama havzası ile kentin batısında Ankara Çayı ile birleşerek Sakarya nehrine ulaşan ve bu nedenle Sakarya havzasının da bir parçasını teşkil eden Ova Çayı'nın her türlü kirletici unsurlardan ve sanayi - konut amaçlı baskılardan arındırılması esastır.

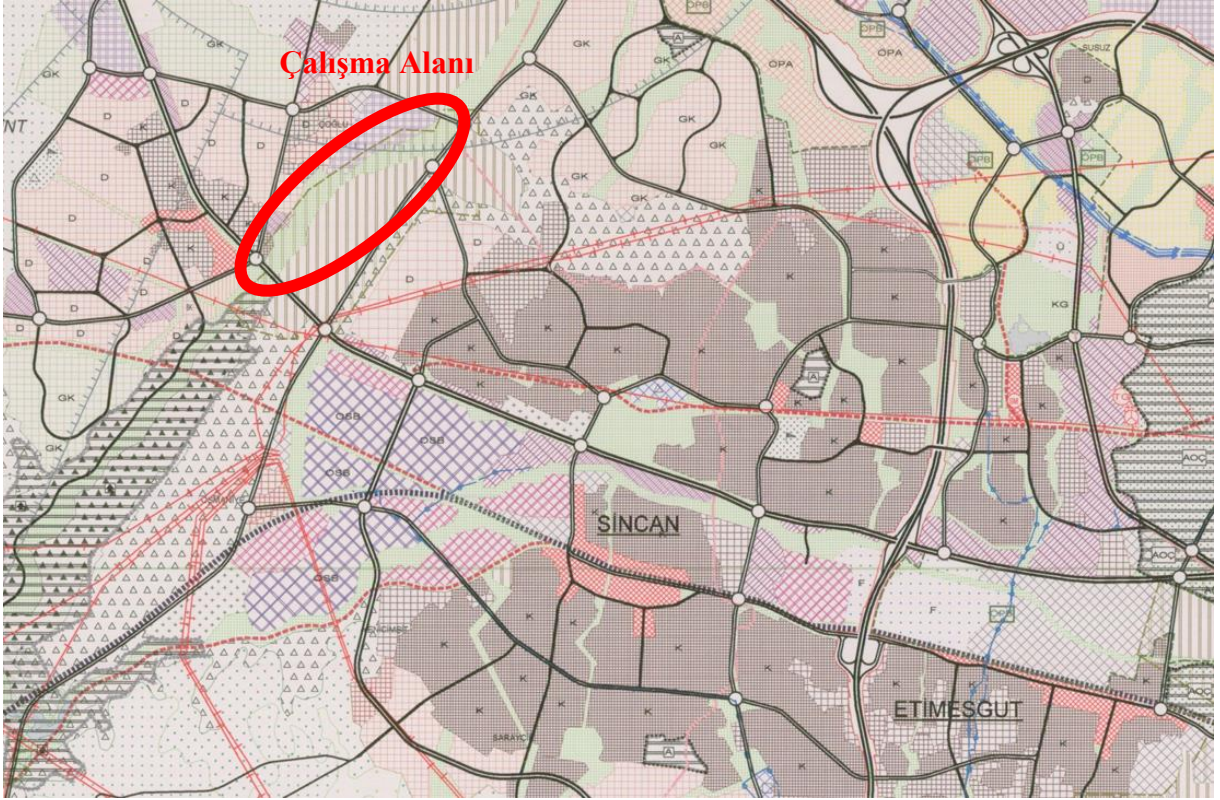
Bu sistem üzerinde yer alan ve 1. derece tarihi ve doğal sit alanı olarak tescil edilen Ziir Vadisinin koruma statüsünün geliştirilmesi, sınırın Vadi sistemini kapsayacak biçimde genişletilmesi için girişimlerde bulunulması ve turizm potansiyelinin hayata geçirilmesi yönünde koruma amaçlı planlarının yapılması öngörülmektedir.

Yerleşimler/ Belediyeler (YB1) - Yenikent:

Verimli tarım arazisi üzerinde yer alan Yenikent'in imar planları ulaşım sisteminin yeniden kurgulanması, sanayi alanları - konut alanları dengesinin kurulması, Ova Çayının korunup rekreasyonel olarak kullanılması, tarım alanları ile kentsel alan arasında geçiş bölgesi yaratılması yönünde alt ölçekli plan revizyonları yapılacaktır.

2023 planlama çalışmasında Yenikent'in 360.000e ulaşan plan nüfusu kapasitesinin 45.000 olarak yeniden kurgulanması hedeflenmektedir.

1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Öneri Nazım İmar Planı hazırlanırken 6 alt bölge oluşturulmuş ve bölgeler özelinde ayrıca analiz ve sentezler yapılmıştır. Bu bölgeler; 1. Merkez Planlama Bölgesi, 2. Batı Planlama Bölgesi, 3. Güneybatı Planlama Bölgesi, 4. Güney Planlama Bölgesi, 5. Doğu Planlama Bölgesi, 6. Kuzey Planlama Bölgesi'dir. Söz konusu planlama alanı 2. Bölge olan Batı Planlama Bölgesinde yer almaktadır.



Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi Resmi İnternet Sitesi, 2021.

Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu

Batı Planlama Bölgesi

Yenimahalle ilçesinden başlayarak, Etimesgut, Sincan ilçeleri ve Yenikent ilk kademe belediyesi ile Ayaş ilçesi ve Çanlı, Sinanlı ilk kademe belediyeleri ve Kazan ilçesini kapsayan Batı Planlama Bölgesi, kentin “batı koridoru”na açılım stratejisi doğrultusunda oluşmuş, Batıkent, Eryaman, Sincan, Etimesgut yerleşimleri ile, daha çok kırsal ve doğal karakterin korunduğu alanları ve Kazan, Ayaş ilçe merkezlerini içermektedir. Bu haliyle, kentsel, yarı kentsel ve kırsal alanları birlikte içeren söz konusu bölgenin gelişimi de ikili bir yapı içerisinde algılanabilir.

KY4 - ETİMESGUT - SİNCAN:

Etimesgut (70) ve Sincan (72) üst bölgeciklerinin oluşturduğu kentsel yerleşik doku ile bu alanla bütünleşen ve süreç içerisinde planlama çalışmaları tamamlanarak yapılaşmaların başladığı Elvan konut gelişme bölgelerini tanımlamaktadır. Bu ana bölgeyi oluşturan bölgelerde 2000 yılı nüfus sayımına göre 307.296 kişinin yaşadığı bilinmekle birlikte bu nüfusun 291.649 kişilik kısmının (% 95) onaylı planlarına göre yapılaşması tamamlanmış alanlarda, geriye kalan yaklaşık 18000 kişinin ise (%5) halen gecekondulu alanlarında yaşadığı hesap edilmiştir.

Etimesgut ve Sincan bölgelerindeki gecekondulu alanlarına yönelik yapılan ıslah imar planlarının hayata geçirilmesi ve onaylı planlarına göre yapılaşmaların başladığı Elvan Konut gelişme bölgesinde 60.000 kişinin yaşamasına yönelik planlar ile birlikte yaklaşık 80.000 kişilik bir nüfusun daha bölgeye yerleşebilmesi neticesinde bölge için 380.000 kişinin yaşamasına yönelik plan kapasitesi bulunmaktadır.

Bölgeye İlişkin Stratejiler;

- Günümüze kadar gelen süreç içerisinde imar planlarına uygun şekilde yapılaşması tamamlanmış alanlarda yaşam kalitesini artırmaya yönelik fiziksel mekâna ilişkin düzenlemeler yapılacaktır.
- Gecekondulu alanlarının yoğun olduğu ve normal şartlarda dönüşüm sürecinin başlamadığı veya az miktarda başladığı kısımlarda ıslah imar planlarının uygulanmasında ortaya çıkan sorunlar ortaya konularak sosyal altyapı ve konut standardının artırılması ve kaliteli yaşam çevreleri oluşturulabilmesi esasına dayalı dönüşüm eylem planları hazırlanarak uygulamasına ilişkin yöntemler geliştirilecektir.

- Başlangıçta kasaba kimliğinde olan ancak günümüzde Ankara Metropolitan kent bütünü içerisinde önemli bir yere sahip bulunan Etimesgut ve Sincan'ın kent merkezlerinin birere alt merkez olarak ele alınıp bu alanları kontrol altına alarak sağlıklı bir şekilde gelişmesini yönlendirici ulaşım, dolaşım, otopark problemlerine çözüm üreten mekansal düzenlemeler yapılacaktır.

2023 Planlama Nüfusu Öngörüsü;

- Günümüze kadar yapılan planlama çalışmalarında bölge için belirlenen 400000 kişilik plan nüfusu kapasitesinin gecekondur alanlarında yapılacak dönüşüm uygulamaları ile 345.000 kişilik bir kapasiteye düşürülmesi öngörülmüştür.

2.9.2. Nazım ve Uygulama İmar Planı

Teklif konu rezerv yapı alanına dair daha önce yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alan mevcut durumda plansız olarak geçmektedir.

3. BÖLÜM: PROJE ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

Teklif konu Rezerv Yapı Alanı talep edilen rezerv yapı alanı Sincan İlçe Merkezinin, Ankara Ayaş Yolunun kuzeyinde Çoğlu Mahallesi doğusunda bulunan yaklaşık 719632.696 m²'lik alanı kapsamaktadır. Teklif konu Rezerv Yapı Alanının doğusunda Etimesgut İlçesi, kuzeyinde Kahramankazan İlçesi, batısında ise Ayaş İlçesi bulunmaktadır. Alanda 1 ada 1 parsel bulunmaktadır. Bu parselin 22378.787 m²'lik kısmı plan kapsamında bulunmaktadır. Rezerv yapı alanının içerisinde bulunan diğer alanlar tescil harici alanlardır.

3.1. Demografik Yapı ve Nüfus Projeksiyonu

Sincan İlçesi'nin 2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 535.637 kişi olup, nüfusun % 51'ini erkek nüfusu ve %49'unu kadın nüfusu oluşturmaktadır. Yüzölçümü 886 km² olan ilçede nüfus yoğunluğu 604 kişi/km² ile oldukça yüksek olarak değerlendirilebilir.

Yıl	Nüfus
1935	305
1950	1.258
1965	8.785
1970	17.297
1975	23.463
1980	30.435
1985	50.869
1990	91.016
2000	267.879
2007	413.030
2008	434.064
2009	445.330
2010	456.420
2011	468.129
2012	479.454
2013	484.694
2014	497.516
2015	506.950
2016	517.316
2017	524.222
2018	518.893
2019	535.637

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 8. Sincan İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü

Sincan İlçesi'nin 20'nci yüzyılın başında 305 olan nüfusu 1990 yılına kadar hızlı olmayan bir artış yaşarken, 1988 yılında Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine alınması ile nüfusun hızlı bir artış yaşadığı gözlemlenmektedir.

İstatistik	Yaş Aralığı	Yıl	Oran (%)
İstihdam Oranı (%)	(-15)	2014	45,6
		2015	46,4
		2016	47,2
		2017	47,5
		2018	47,2
	(15-64)	2014	49,6
		2015	50,6
		2016	51,1
		2017	51,5
		2018	51,5
İşgücüne Katılma Oranı (%)	(-15)	2014	51,6
		2015	52,2
		2016	53,2
		2017	53,5
		2018	52,5
	(15-64)	2014	56,1
		2015	57
		2016	57,7
		2017	58,1
		2018	57,4
İşsizlik Oranı (%)	(-15)	2014	11,5
		2015	11,2
		2016	11,4
		2017	11,3
		2018	10,1
	(15-64)	2014	11,5
		2015	11,2
		2016	11,4
		2017	11,4
		2018	10,2

Kaynak: TÜİK Verileri ve Ofis Çalışmaları, 2021.

Tablo 9. Sincan İlçesi Yıllara ve Yaş Gruplarına Göre İşgücü ve İstihdam Oranları

Törekent Mahallesi'nin yıllara göre nüfus verileri incelendiğinde nüfusun genel olarak yıllara göre arttığı tespit edilmiştir. 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNKS) verilerine göre Sincan İlçesi Törekent Mahallesi'nin nüfusu 13.124 kişi olarak belirlenmiştir. Yerinde yapılan çalışmalar neticesinde rezerv yapı alanı olarak önerilen alanın içerisinde konut bulunmamaktadır.

3.2. Teknik Altyapı Durumu

Planlama alanı yakın çevresinin ulaşım altyapısına baktığımızda alanın güneyinde Ayaş Yolu, batısında ise Necip Fazıl Bulvarı, doğusunda Ankara Çevreyolu ve Kuzeyinde ise Anadolu Otoyolu yer almaktadır.



Kaynak: 2021 Saha Çalışmaları ve Google Earth

Şekil 9. Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Durumu

Teklif konu rezerv yapı alanı plansız alan olduğu için sınırları içerisinde yol ağı bulunmamaktadır.

3.3. Mülkiyet Durumu

Planlama alanında 1 ada 1 parsel bulunmaktadır. Bu parselin 22378.787 m²'lik kısmı plan kapsamında bulunmaktadır. Rezerv yapı alanının içerisinde bulunan diğer alanlar tescil harici alanlardır

Planlama alanı sınırı içerisinde bulunan parselin Maliye Hazinesine ait olduğu tespit edilmiştir.

MAHALLE	MALİK ADI/SOYADI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)
TÖREKENT	MALİYE HAZİNESİ	101	1	122842.89
TÖREKENT	TESCİL HARİCİ			596,789.80

Tablo 10. Rezerv Yapı Alanı Kamuya Ait Taşınmazlar

3.4. Sorun-Olanak Analizi

Sorunlar

1. Proje alanının riskli alan olması,
2. Güvenliğin yetersiz oluşu,
3. Alanın konut dokusunun iç içe geçmiş olması nedeniyle mekânsal açıdan geçirgen olmayan ve güvenliksiz bir çevre oluşturması,
4. Çeşitli sosyoekonomik nedenlerden dolayı göç veriyor olması,
5. Altyapının yetersiz ve niteliksiz oluşu,
6. Çevresine göre daha düşük bir sosyokültürel bir yapı göstermesi,
7. Alanda var olan niteliksiz işgücü,

Olanaklar

1. Alanın rezerv yapı alanı ilan edilmesi nedeniyle kamu eliyle sağlıklı ve güvenilir yapılaşmanın projelendirilmesi,
2. Rezerv yapı alanı projesi ile alanda yaşayanların sosyoekonomik düzeyinin arttırılabilecek olması,
3. Proje alanının mekânsal avantajları nedeniyle odak noktası oluşturabilecek bir potansiyele sahip olması,
4. Alanın çevresindeki sosyokültürel yapılara erişilebilirlik açısından merkezi bir noktada olması,
5. Alanda yaşayan halkın mekânsal ve sosyal gelişmeye olumlu bakıyor olması,
7. Alanın kent merkezinin bir parçası olması,
8. Kent içinde düzenli konut alanları yaratmaya yönelik olarak dönüştürülebilecek bir alan olması,
9. Proje alanının mekânsal avantajları nedeniyle odak noktası oluşturabilecek bir potansiyele sahip olması,
10. Alanın topoğrafik özelliği nedeniyle tasarımda rekreatif alan potansiyelinin olması,
11. Alanın çevresindeki sosyokültürel yapılara erişilebilirlik açısından merkezi denilebilecek bir noktada olması,
12. Alanda yaşayanların büyük çoğunluğunun hak sahibi olması.

3.5. GZTF Analizi

Güçlü Yönler

1. Rezerv yapı alanındaki nüfusun büyük çoğunluğunun rezerv yapı alanı projesine olumlu bakıyor olması,
2. Alanın kent merkezinin bir parçası olması,
3. Alanda akrabalık, hemşerilik ve komşuluk gibi kültürel ağlarını koruyor olması,
4. Yenilemenin sosyal altyapıyı iyileştirme amacı taşıması,
5. Kent bütünü düşünüldüğünde projenin alan geneline ve alanın kendi ihtiyaçlarına uyumlu bir hale getirilebilecek bir konuma sahip olması,

Zayıf Yönler

1. Rezerv yapı alanı içerisinde yetişkinlerin ve çocukların sosyal ihtiyaçlarını karşılayabilecek çocuk oyun ve spor alanlarının bulunmaması,
2. Eğitim düzeyinin düşüklüğü ve niteliksiz işgücünün olması,
3. Gerek estetik gerekse de sağlık açısından niteliksiz bir çevre imajına sahip olması,
4. Düzensiz yapılaşmayla gelen ve yetersiz teknik altyapıdan kaynaklı çevre kirliliğinin olması,

Fırsatlar

1. 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle rezerv yapı alanı ilan edilmesi ve bu sayede sağlıklı ve güvenilir yapılaşmanın sağlanabilecek olması,
2. Proje yapılmadan önce çevresine göre düşük standartlar taşıyan ve aynı zamanda çevresindeki yapıların değerlerini olumsuz olarak etkileyen proje alanı kendine kazandırılacak olan yeni oluşturulacak kimlik ile beraber hem kendinin hem de yakın çevresinin değerini arttırması,
3. Tasarlanan proje ile proje alanı ve çevresinde yaşayan halkın refah seviyesinin arttırabilecek olması,
4. Alanın farklı kesimler için alternatif konut seçenekleri sunabilecek potansiyele sahip olması,

Tehditler

1. Hırsızlık, Bağımlılık vb. suç faaliyetleri,
2. Alanda ekonomik faaliyetlerin yeterli getiri sağlamaması,
3. Göç ile alandaki nüfusunun giderek azalması.

3.6. Kurum Görüşleri

T.C. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü, 18.11.2020 tarih ve 38801 sayılı yazısında;

“Değerlendirmeye konu alanda mevcut hatlarımız bulunmakta olup, sayısalı yazımız ekinde sunulmaktadır. Diğer taraftan rekreasyon alanı yapılacak alanda 2x(3,00x2,50) dere ıslah kutu kesiti ve 800x800 mm çapında betonarme kutu kesit yağmursuyu hatları bulunmakta olup, eklerde de belirtildiği üzere Ova Çayına deşarj edilmektedir. Söz konusu mevcut ve proje batlarımızın planlama esnasında korunması hususunda, bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.”
denilmiştir

T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 04.12.2020 tarih ve 109045 sayılı yazısında;

“Konuya ilişkin yapılan değerlendirmede;

-Söz konusu alan ile ilgili 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alan veya rezerv yapı alanı olduğuna dair Müdürlüğümüze ulaşan herhangi bir bilgi bulunmadığı,

-Söz konusu alana ilişkin İmar Şube Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında herhangi bir çalışmamız bulunmadığı, alanda yer alan Sincan Ova Çayı ve gölet benzeri oluşum için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, buna ilaveten yapılacak uygulamalarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde işlem yapılması gerektiği,

-İlgi yazıda belirtilen ve rekreasyon amaçlı imar planı çalışmalarına konu olan İlimiz, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi'nde bulunan 101 ada 1 parsel numaralı ve 122.842,89 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olduğu, yine bu taşınmazın kuzeyinde bulunan ekli krokide koordinatları belirtilen 543.823,43 m² yüzölçümlü taşınmazın Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (tescil harici) alanlardan olduğu, söz konusu taşınmazlardan 101 ada 1 parselin tamamı ile tescil harici alanın ekli krokide koordinatları belirtilen 2.000,00 m²'lik kısmı hariç olmak üzere toplam 664.666,32 m²'lik kısmının Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 13/10/2020 tarihli ve 215466 sayılı yazısı ile rekreasyon alanı olarak kullanılmak üzere Sincan Belediye Başkanlığına 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisinin uygun görüldüğü,

-Talebe konu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat

varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerektiği hususları tespit edilmiştir.” denilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 15.12.2021 tarih ve 1847015 sayılı yazısında;

“Söz konusu ıslah projesi incelenmiş olup, taşkın kontrol tesisi kısmının hidrolojik ve hidrolik açıdan yapılmasında Kuruluşumuzca herhangi bir sakınca görülmemiştir.” denilmiştir.

T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 09.02.2021 tarih ve 404551 sayılı yazısında;

“09.12.2019 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 14. Maddesinin 1. bendi gereğince söz konusu arazinin Müdürlüğümüz teknik elamanlarınca yerinde incelenmesi sonucu etüt raporu düzenlenmiştir. Etüt raporuna göre 62,2172 ha (622.171,941 m²) hektarlık talep alanı, 5403 sayılı Kanununun 3. Maddesinin (i) bendinde belirtilen Tarım Dışı Alanlardan (T) olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu ekteki vaziyet planında belirtilen arazi, 5403 sayılı Kanununun 3. maddesinin (i) fıkrası gereğince Tarım Dışı arazi olarak tespit edilen alana isabet edilmiş olduğundan ilgili Kanun kapsamında yapılacak her hangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, 28.12.2020 tarih ve 69272 sayılı yazısında;

“Söz konusu ilgi yazı ekinde sınırları gönderilen Sincan İlçesi Törekent Mahallesi dahilinde yapılması planlanan Ova Çayı Rekreasyon Alanı projesinin yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır” denilmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş, 04.11.2020 tarih ve 112047 sayılı yazısında;

“İlgi yazınıza konu olan bölgede, 2020 yılı yatırım programında Şirketimiz tarafından gerçekleştirilecek herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine () riayet edilmesi gerektiğini bilgilerinize arz ederiz.” denilmiştir.*

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü, 10.11.2020 tarih ve 36085 sayılı yazısında;

“Şirketimiz tarafından yapılan incelemelerde görüş talep edilen alanın sınırları incelenmiş olup, planlama alanı içerisinde herhangi bir tesisimiz yer almamaktadır. Çalışmalara altlık sağlaması amacıyla planlama alanına yakın olan alt / üst yapı tesislerimize ait veriler yazımız ekinde tarafınıza gönderilmektedir.” denilmiştir.

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme Ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü, 02.11.2020 tarih ve 2299546 sayılı yazısında;

“Konu ile ilgili olarak, 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda yapılan inceleme neticesinde, sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu projenin belirtilen alanda yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı, 26.10.2020 tarih ve 5535080 sayılı yazısında;

“1.Ankara ili, Sincan ilçesi sınırları dahilinde Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağı belirtilerek rekreasyon amaçlı imar planı çalışmaları hakkında ilgi ile görüş talep edilmiştir.

2.İlgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından her türlü plan ve projeler hakkında talep edilen kurum görüşlerine ilişkin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında Jandarma Genel Komutanlığına ait askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri açısından inceleme yapılmakta iken 668 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Jandarma Teşkilat, Görev ve Yetkileri Kanunu'nda yapılan değişiklikler neticesinde; Jandarma

Genel Komutanlığının askeri bir kurum olma özelliği ortadan kalkmış ve İçişleri Bakanlığına bağlanmıştır.

3.690 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 3'üncü maddesinde yapılan düzenleme ile Jandarma Genel Komutanlığı birliklerinin konuşlu bulunduğu hizmet binaları, karakollar ve benzeri yerler özel güvenlik bölgesi statüsüne alınmıştır. Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazların çevresindeki taşınmazları kapsayan özel güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.

4.Jandarma Genel Komutanlığının askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile ilgili görev ve sorumluluğu bulunmadığından, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Milli Savunma Bakanlığının, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresindeki özel güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Valiliğin görüşünün alınması gerekmektedir.

5.Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, bahse konu rekreasyon amaçlı imar planı çalışması yapılacak alanın içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığının tespit edildiğini arz ederim.” denilmiştir.

**T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 21.10.2020 tarih ve
791804 sayılı yazısında;**

“Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde; söz konusu alan herhangi bir sit alanı içinde kalmamakta olup, yerinde yapılan incelemeler sonucunda da alan üzerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmamıştır.

Ancak belirtilen alanda ileride yapılacak fiziki ve inşai müdahaleler sırasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunması durumunda çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereğince ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

**Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü,
30.10.2020 tarih ve 2020142615 sayılı yazısında;**

“Genel Müdürlüğümüzün bilgi sistem kayıtlarında 30.10.2020 tarihinde yapılan sorgulamada talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 69,35 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Ankara ili, Sincan ilçesi sınırlarında 69,35 hektar alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3401020 sayılı Ova Çayı Rekreasyon Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dâhilinde Ova Çayı Rekreasyon Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verileceğine dair not düşülecektir.

ER:3401020 sayılı Ova Çayı Rekreasyon Alanı; ER:3241914, ER:3323054 ve ER:3376805 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular Sahaları ile çakıştığından ilgili Valilikten görüş alınması gerekmektedir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı, 22.10.2020 tarih ve 81613 sayılı yazısında;

Kentsel Tasarım Müdürlüğünce Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağı belirtilerek, planlama sınırı içerisindeki alana ilişkin imar planına esas görüş, bilgi ve önerilerimizin gönderilmesi ilgi ile istenmiştir. Planlama alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri söz konusu bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, 13.11.2020 tarih ve 669861 sayılı yazısında;

“a) Sincan Belediye Başkanlığının 09.10.2020 tarihli ve 61899864-045-E.7721 sayılı yazısı.

b)MSB'nin 14.10.2020 tarihli ve 51291087-754-E.603352 sayılı yazısı.

c)21.10.2020 tarihli ve 98889786-420.02-E.619826 sayılı yazımız.

ç)4'üncü Kolordu Komutanlığının 27.10.2020 tarihli ve 77773196-3305584 sayılı yazısı.

d)Akaryakıt İkmal ve İşletme Daire Başkanlığındaki 27.10.2020 tarihli ve 54975685-E-82932 sayılı yazısı.

e)11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının 06.11.2020 tarihli ve 74797302-754-368/13716 sayılı yazısı.

Ankara ili Sincan İlçesi'nde Kentsel Tasarım Müdürlüğü tarafından Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağından bahisle rekreasyon amaçlı imar planı çalışmalarına esas; askeri alanlar, ANT akaryakıt boru hatları, mania planı, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgelerinin paftalara işaretlenerek, konu hakkında görüşleri ile birlikte 30 gün içinde gönderilmesi ilgi (a)' ya istinaden ilgi (b) ile emredilmiştir.

Söz konusu bölgede yetkili Komutanlıklara ilgi (a) ekindeki plan gönderilmiş, sorumluluk ve yetkisindeki askeri alan, ANT akaryakıt boru hatları, mania planı, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgelerinin paftalara işaretlenerek gönderilmesi ilgi (e) ile istenmiştir.

Yetkili Komutanlık ve Başkanlıklarca yapılan inceleme sonucunda;

4'üncü Kolordu Komutanlığı birlik ve kurumlarına ait askeri alan, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmadığı ilgi (d) ile,

Nato akaryakıt boru hattı ve tesisi bulunmadığı ilgi (e) ile,

11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının sorumluluğunda bulunan alanın;

a.Askeri alan ile askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi sınırlan dışında yer aldığı,

b.Mânia Planı kapsamında;

(1)Bahse konu imar planının kapsadığı alanın büyük ölçüde Etimesgut Askeri Havaalanı Mânia Planı Kalkış/Tırmanış ve Yaklaşma Yüzeyi içerisinde kaldığı,

(2)İmar planlarına mânia planlarının işaretlenerek ilgili idarelere gönderilmesi şeklinde bir uygulama bulunmadığını, söz konusu idarelerin mânia planını imar planına işaretlemesi ve mânia planı kapsamında belirlenen yüksekliklere uyması gerektiği ilgi (e) ile bildirilmiştir.” denilmiştir.

T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, 37419779-453.01 /06 sayılı yazısında;

“Bakanlığımız kayıtlarında yapılan incelemede, ekte sınırları gönderilen Rekreasyon Alanı Uygulama projesi sınırları içerisinde yer seçimi çalışmaları biten/devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmadığı görülmüştür.

Ayrıca, Küçük Sanayi Siteleri ile ilgili bilgi ve belgelerin de imar planı yapma yetkisine sahip, ilgili kuramlardan (Valilik veya Belediye Başkanlıklarından) temin edilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü, 319851 sayılı yazısında;

“Konuya ilişkin yapılan incelemede, görüş istenilen alan; en yakın demiryoluna 50 metre uzaklıkta olup, imar plan çalışmasında Teşekkülümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) Bölge Müdür Yardımcılığı (Tesis) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü, 374020 sayılı yazısında;

“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemelerde; Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulama sınırında ve ilgi yazı ekinde gönderilen krokide belirtilen alanda Teşekkülümüze ait herhangi bir tesis bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; planlama/görüş alanı sınırlarının genişletilmesi durumunda, bu civarda bulunan hatlarımız ve tesislerimiz nedeniyle Teşekkülümüzden yine görüş alınması gerekmektedir.

Bununla birlikte; Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer alıp, henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında ve planlama sahası içine isabet edecek şekilde bir tesisimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik imar planı tadilatı için gerekli müracaatlar İdarenize yapılacaktır.” denilmiştir.

T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, 23.10.2020 tarih ve 59671 sayılı yazısında;

“Bu kapsamda; söz konusu alanın Milli Savunma Bakanlığı envanterinde yer alan "Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Milli Savunma Bakanlığı'ndan temin edilecek Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.” denilmiştir.

3.7. Kurum Görüşlerinin Değerlendirilmesi

Planlama çalışmalarına referans olması amacıyla 17 kurumdan görüş talep edilmiştir. Bu doğrultuda;

1. T.C. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğünün 18.11.2020 tarih ve 38801 sayılı yazısında, değerlendirmeye konu alanda mevcut hatların

bulunmakta olup, rekreasyon alanı yapılacak alanda 2x(3,00x2,50) dere ıslah kutu kesiti ve 800x800 mm çapında betonarme kutu kesit yağmursuyu hatları bulunmakta olup, eklerde de belirtildiği üzere Ova Çayına deşarj edildiği, söz konusu mevcut ve proje batlarımızın planlama esnasında korunması gerektiği belirtilmiştir. Mevcut hatların sayısalı ise ek olarak sunulmuştur.

2. T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 04.12.2020 tarih ve 109045 sayılı yazısında; Söz konusu alan ile ilgili 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alan veya rezerv yapı alanı olduğuna dair herhangi bir bilgi bulunmadığı, alana ilişkin herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı, alanda yer alan Sincan Ova Çayı ve gölet benzeri oluşum için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, buna ilaveten yapılacak uygulamalarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde işlem yapılması gerektiği, Törekent Mahallesi'nde bulunan 101 ada 1 parsel numaralı ve 122.842,89 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olduğu, yine bu taşınmazın kuzeyinde bulunan ekli krokide koordinatları belirtilen 543.823,43 m² yüzölçümlü taşınmazın Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (tescil harici) alanlardan olduğu, söz konusu taşınmazlardan 101 ada 1 parselin tamamı ile tescil harici alanın ekli krokide koordinatları belirtilen 2.000,00 m²'lik kısmı hariç olmak üzere toplam 664.666,32 m²'lik kısmının Bakanlığın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 13/10/2020 tarihli ve 215466 sayılı yazısı ile rekreasyon alanı olarak kullanılmak üzere Sincan Belediye Başkanlığına 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisinin uygun görüldüğü, alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
3. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 15.12.2021 tarih ve 1847015 sayılı yazısında; *söz konusu ıslah projesi incelenmiş olup, taşkın kontrol tesisi kısmının hidrolojik ve hidrolik açıdan yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.*
4. T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 09.02.2021 tarih ve 404551 sayılı yazısında; *söz konusu arazinin yerinde incelenmesi sonucu düzenlenen etüt raporuna göre 62,2172 ha (622.171,941 m²) hektarlık talep alanı, 5403*

sayılı Kanunun 3. Maddesinin (i) bendinde belirtilen Tarım Dışı Alanlardan (T) olduğu tespit edildiği, söz konusu ektteki vaziyet planında belirtilen arazi, 5403 sayılı Kanunun 3. maddesinin (i) fıkrası gereğince Tarım Dışı arazi olarak tespit edilen alana isabet edilmiş olduğundan ilgili Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.

5. T.C. Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, 28.12.2020 tarih ve 69272 sayılı yazısında; Ova Çayı Rekreasyon Alanı projesinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
6. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., 04.11.2020 tarih ve 112047 sayılı yazısında; bölgede, 2020 yılı yatırım programında gerçekleştirilecek herhangi bir çalışma bulunmadığı, yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine (*) riayet edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
7. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü, 10.11.2020 tarih ve 36085 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde herhangi bir tesisin yer almadığı belirtilmiş, çalışmalara altlık sağlaması amacıyla planlama alanına yakın olan alt / üst yapı tesislere ait veriler ek olarak gönderilmiştir.
8. Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme Ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü, 02.11.2020 tarih ve 2299546 sayılı yazısında; sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının/tesisinin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu projenin belirtilen alanda yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
9. T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı, 26.10.2020 tarih ve 5535080 sayılı yazısında; konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, bahse konu rekreasyon amaçlı imar planı çalışması yapılacak alanın içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.
10. T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 21.10.2020 tarih ve 791804 sayılı yazısında; söz konusu alan herhangi bir sit alanı içinde kalmadığı, yerinde yapılan incelemeler sonucunda da alan üzerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmadığı ancak belirtilen alanda ileride yapılacak fiziki ve inşai müdahaleler sırasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunması durumunda

çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereğince ilgili makamlara haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

11. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, 30.10.2020 tarih ve 2020142615 sayılı yazısında; Talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 69,35 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.
12. T.C. Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı, 22.10.2020 tarih ve 81613 sayılı yazısında; planlama alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri söz konusu bulunmadığı belirtilmiştir.
13. T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, 13.11.2020 tarih ve 669861 sayılı yazısında;
Yetkili Komutanlık ve Başkanlıklarca yapılan inceleme sonucunda;
4'üncü Kolordu Komutanlığı birlik ve kurumlarına ait askeri alan, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmadığı,
Nato akaryakıt boru hattı ve tesisi bulunmadığı,
11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının sorumluluğunda bulunan alanın;
a.Askeri alan ile askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi sınırları dışında yer aldığı,
b.Mânia Planı kapsamında;
(1)Bahse konu imar planının kapsadığı alanın büyük ölçüde Etimesgut Askeri Havaalanı Mânia Planı Kalkış/Tırmanış ve Yaklaşma Yüzeyi içerisinde kaldığı,
(2)İmar planlarına mânia planlarının işaretlenerek ilgili idarelere gönderilmesi şeklinde bir uygulama bulunmadığını, söz konusu idarelerin mânia planını imar planına işaretlemesi ve mânia planı kapsamında belirlenen yüksekliklere uyması gerektiği belirtilmiştir.
14. T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, 37419779-453.01 /06 sayılı yazısında; Sınırları belirtilen Rekreasyon Alanı Uygulama projesi sınırları içerisinde yer seçimi çalışmaları biten/devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmadığı belirtilmiştir.
15. T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü, 319851 sayılı yazısında; Görüş

istenilen alan; en yakın demiryoluna 50 metre uzaklıkta olup, imar plan çalışmasında herhangi bir sakinca bulunmadığı belirtilmiştir.

16. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) Bölge Müdür Yardımcılığı (Tesis) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü, 374020 sayılı yazısında; Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulama sınırında ve ilgi yazı ekinde gönderilen krokide belirtilen alanda kuruma ait herhangi bir tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

17. T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, 23.10.2020 tarih ve 59671 sayılı yazısında; Söz konusu alanın Milli Savunma Bakanlığı envanterinde yer alan "Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Milli Savunma Bakanlığı'ndan temin edilecek Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

3.8. Planlama Alanı Proje Sentezi

Planlama alanı olan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesinde bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesinde bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı Ankara ili Sincan ilçesinde yer almaktadır. Alan, UTM 3⁰ koordinat sisteminde ve ITRF-96 datumundaki metrik sisteme göre ise X: 4 431 481 – 4 429 226 ve Y: 460 045 – 462 640 koordinatları arasında yer almaktadır. Yaklaşık 58.83 hektar alan kaplayan alanın kuzeydoğu- güneybatı doğrultusundaki kuş uçuşu mesafesi yaklaşık 2.945 metre ve kuzey-güney doğrultusundaki uzaklığı yaklaşık 376 metredir.



Şekil 10. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde, “Tarım Alanı, ağaçlandırılacak alan, öneri bağcılık bahçecilik” (KY4 – ETİMESGUT-SİNCAN) kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

İnceleme alanının düz bir eğime sahip bir topografyada bulunup eğimin % 0-10 arasında olduğu ve jeolojisini Alüvyon (Qal) oluşturduğu alanlardır. Birim, bölgedeki nehirlerin yataklarında tutturulmamış veya çok az tutturulmuş, kum, mil ve çakıllardan oluşur. Bölgede yaygın alanlar (Kazan, Çubuk) kaplayan alüvyon yüzeylemelerinin yanı sıra, Sakarya Nehri ve Ankara Çayı boyunca da yataklarının durumuna göre artan genişlikte alüvyon örtüleri yer almaktadır. Bunlar yer yer çok ince kum, mil ve kil yaygılı laminalı, kırışıklı, büzülme çatlaklı taşkın ovası fasiyesinde oluşuk içi çamur toprağı, teknemsi çapraz tabakalı ve yatay ince kum, mil bulunan yatak fasiyesi görünümündedir. Alanda SK-1, SK-2, SK-3, SK-4, SK-5, SK-6, SK-7, SK-8 numaralı sondajlar 15,00 m. derinliğinde yapılmış olup, yapılan sondajlarda 0.00 -7,50 m Açık kahve-kahve renkli kumlu çakıllı Kil, 7,50-15,00 metre arasında Açık kahve-Sarı renkli Çakıllı Killi Kum birimleri gözlenmiş olup 1,50 metreden başlayan yeraltı suyu bulunmaktadır.

Planlama alanında; 1 ada içerisinde 1 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsel Maliye Hazinesine ait olup 12 hektarlık bir alanı kaplamaktadır geriye kalan alan ise tescil harici alan olarak geçmektedir.

Proje alanında herhangi bir yapılaşma ve yol ağı bulunmamaktadır. Planlama alanı yakın çevresinin ulaşım altyapısına baktığımızda alanın güneyinde Ayaş Yolu, batısında ise

Necip Fazıl Bulvarı, doğusunda Ankara Çevreyolu ve Kuzeyinde ise Anadolu Otoyolu yer almaktadır.

4. BÖLÜM: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

4.1. Nazım İmar Planının Gerekçesi, Amacı ve Planlama Yaklaşımı

Planlama alanında potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya konulduğu, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla uygulama imar planı hazırlanmıştır.

İlçe nüfusunun fazla olması ve mevcut konut stokunun yetersiz olmasının yanında bölgede rekreasyon alanına ihtiyaç duyulması sebebiyle yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. İlçede bulunan konut stokunun arttırılabilmesi ve ilçe içerisindeki riskli yapıların dönüştürülmesine kaynak oluşturulabilmesi amacıyla rezerv yapı alanına ihtiyaç duyulmaktadır.

Teklif konu Rezerv Yapı Alanı içerisinde, gerekli alt ve üst ölçekli imar planları ile kentsel tasarımları hazırlanacak olup, onama sürecinin tamamlanmasının ardından alan içerisinde yeni yapıların yapılarak nüfusun bir bölümünün bu bölgeye kaydırılması planlanmaktadır.

4.2. Planlama Kararları

Teklif konu Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı bulunmamakta olup bu alan mevcut durumda plansızdır.

Getirilen planlama kararları ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre konut alanları tek başlık altında 'Konut Ticaret Alanları' olarak ele alınmıştır.

4.2.1. Konut Ticaret Alanları

Planlama alanında tek tip konut taslağı üzerinde çalışılmış olup, 130 m² daire büyüklüğüne sahip konut yapılarının yapılması planlanmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre belirlediği Sincan ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü 3.02 kişidir. Üretilen birim konut adedi ve hane halkı sayısının çarpımından elde edilecek nüfus 2333 kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus hesabı yapılırken, gelişme konut alanının tamamının %80'i konut alanı olarak değerlendirileceği düşünülerek hesaplanmış olup, zemin katlarda %20'sinin ticarethane olması durumunda nüfus azalacağı için kentsel sosyal altyapı standartları yükselecektir. Planlama alanında 104613.17 m² konut ticaret alanı önerilmektedir.

4.2.2. Eğitim Alanı

Planlama sınırı içerisinde 2056.24 m² anaokulu, 7037.20 m² ilkokul ve 6177.97 m² özel eğitim alanı olmak üzere toplam 15,271.41 m² eğitim alanı önerilmektedir.

4.2.3. İbadet Alanları

Planlama alanında toplamda 6413.38 m² büyüklüğünde bir alan ibadet alanlarından cami alanı olarak önerilmektedir.

4.2.4. Açık Ve Yeşil Alanlar

Planlama sınırı içerisinde 336928.62 m² büyüklüğünde bir alan park, rekreasyon ve su yüzeyi alanı olarak önerilmektedir.

4.2.5. Teknik Altyapı Alanları

Planlama sınırı içerisinde 8193.37 m² teknik altyapı alanı kullanımı olarak önerilmektedir.

4.2.6. Sağlık Tesisi Alanları

Planlama sınırı içerisinde 3971.35 m² sağlık tesisi alanı kullanımı olarak önerilmektedir.

4.2.7. Yollar

Planlama sınırı içerisinde 112996.333 m² yol ağı önerilmektedir.

ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI		588387.633	
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
Park	7	2.48%	14566.62
Teknik Altyapı	3	1.39%	8193.37
Rekreasyon	2	46.15%	271569.7
Su Yüzeyi	2	8.63%	50792.3
Konut Ticaret	2	17.78%	104613.17
İlkokul Alanı	1	1.20%	7037.2
Anaokulu	1	0.35%	2056.24
Özel Eğitim	1	1.05%	6177.97
Sağlık Alanı	1	0.67%	3971.35
İbadet Alanı	1	1.09%	6413.38
Yol		19.20%	112996.333

Tablo 11. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ
TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

SINIRLAR	
	PLAN ONAMA SINIRI
	REZERV YAPI ALANI SINIRI

KONUT ALANLARI	
	GELİŞME KONUT ALANI (121 - 250 kişi/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
	TICK KONUT-TİCARET ALANI

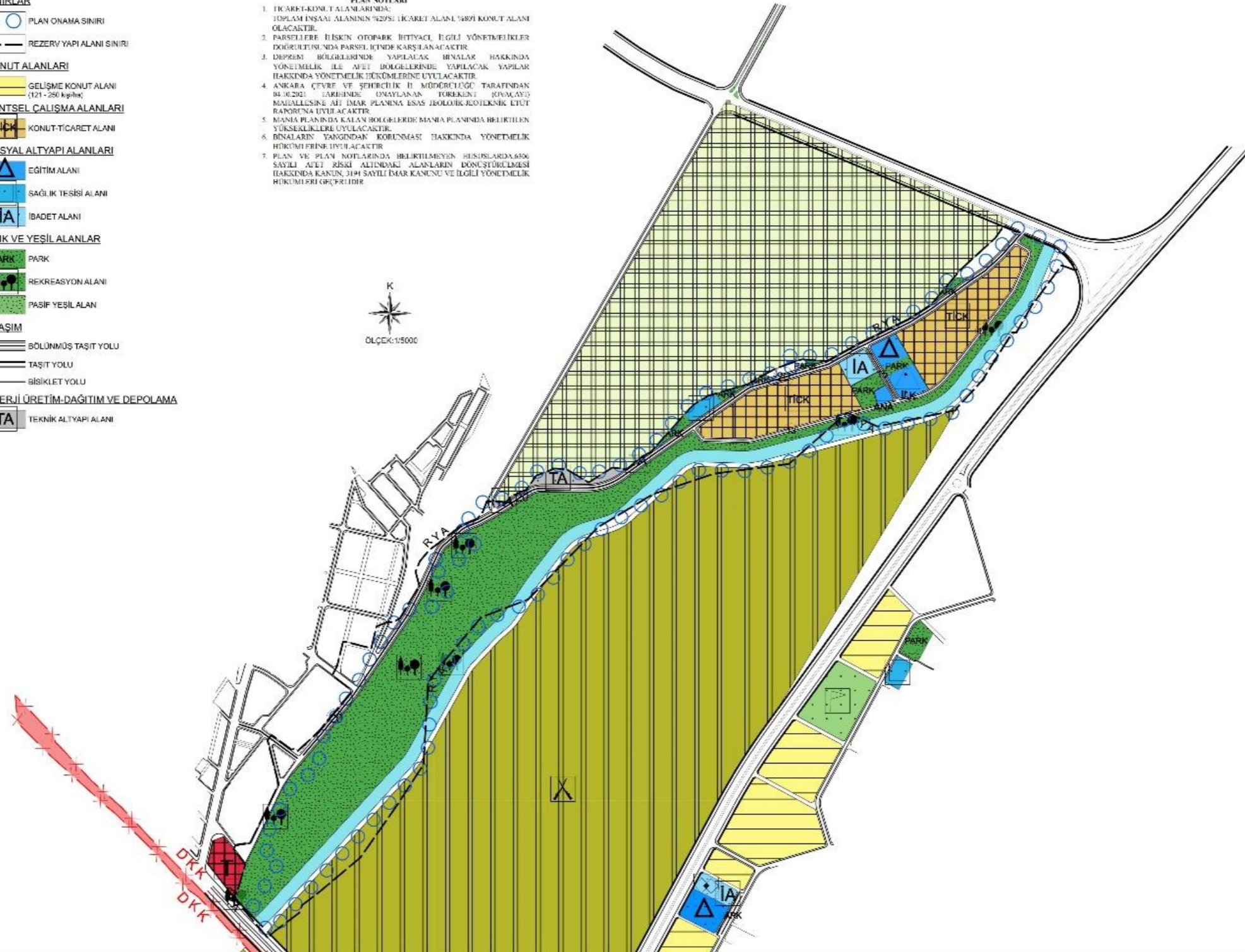
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
	EĞİTİM ALANI
	SAĞLIK TESİSİ ALANI
	İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	
	PARK
	REKREASYON ALANI
	PASİF YEŞİL ALAN

ULASIM	
	BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
	TAŞIT YOLU
	BİSİKLET YOLU

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	
	TEKNİK ALTYAPI ALANI

- PLAN NOTLARI**
1. TİCARET-KONUT ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %27'Sİ TİCARET ALANI, %89'U KONUT ALANI OLACAKTIR.
 2. PARSELERE İRSKİN OTOPARK İHTİYACI İLGİLİ YÖNETMELİKLER DOĞRULTUSUNDA PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
 3. DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK İNŞALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK TÜRKMİLERİNE UYULACAKTIR.
 4. ANKARA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İLİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.06.2011 TARİHİNDE OYAYLANAN TÜRKİYE İZMİR AYIY MANİFALİSİNE AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK KİTAP RAPORUNA UYULACAKTIR.
 5. MANİA PLANINDA KALAN BÖLGELERDE MANİA PLANINDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLERE UYULACAKTIR.
 6. İNŞAATIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 7. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA,6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

		ADI-SOYADI	İMZA
SİNCAN BELEDİYESİ KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Müdür	İsmail Can OCAK	
	Şehir Plancısı	Fulya KAYA	
	Şehir Plancısı	Emre EROĞLU	
	Şehir Plancısı	Elif TEKPINAR	

Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mah. Rezerv
Yapı Alanı, 1/5000 ölç. Nazım İmar Planı

EKİ:
Plan Açıklama Raporu

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI:

- 1) İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ
TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI

ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



SINCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM: GİRİŞ.....	1
1.1. Literatür Taraması ve Yasal Çerçeve	2
1.2. Amaç – Kapsam – Yöntem	5
2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	7
2.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	7
2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş.....	9
2.3. Ulaşım Yapısı.....	9
2.4. Sosyoekonomik Yapı	12
2.5. Demografik Yapı	13
2.6. Ekonomik Yapı	18
2.7. Doğal Yapı.....	19
2.7.1. Jeomorfolojik-Jeolojik Yapı.....	20
2.7.2. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	21
2.8. Çevre Kalitesi ve Çevre Sorunları	27
2.9. Bölgedeki Planlama Çalışmaları.....	27
2.9.1. Üst Ölçekli Plan Kararları.....	27
2.9.2. Nazım ve Uygulama İmar Planı.....	31
3. BÖLÜM: PROJE ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR.....	31
3.1. Demografik Yapı ve Nüfus Projeksiyonu	32
3.2. Teknik Altyapı Durumu.....	34
3.3. Mülkiyet Durumu	34
3.4. Sorun-Olanak Analizi.....	35
3.5. GZTF Analizi	36
3.6. Kurum Görüşleri.....	37
3.7. Kurum Görüşlerinin Değerlendirilmesi	44
3.8. Planlama Alanı Proje Sentezi.....	48

4. BÖLÜM: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	49
4.1. Uygulama İmar Planının Gerekçesi, Amacı ve Planlama Yaklaşımı	49
4.2. Planlama Kararları	49
4.2.1. Konut Ticaret Alanları.....	50
4.2.2. Eğitim Alanı	51
4.2.3. İbadet Alanları	51
4.2.4. Açık Ve Yeşil Alanlar	51
4.2.5. Teknik Altyapı Alanları	51
4.2.6. Sağlık Tesisi Alanları	51
4.2.7. Yollar.....	51
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	54

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Ülke ve İl İçindeki Konumu	7
Şekil 2. Planlama Alanının İl Merkezi İçerisindeki Konumu	8
Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	8
Şekil 4. Ankara'nın Alanının Diğer İl Merkezlerine Uzaklıkları	11
Şekil 5. Planlama Alanı Çevresi Karayolu Ulaşımı	12
Şekil 6. Planlama Alanının Jeolojik Yapısı	21
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu Planı	28
Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu	29
Şekil 9. Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Durumu.....	34
Şekil 10. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi.....	48

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. İlçelerin, Ankara İl Merkezine Olan Karayolu Uzunluğu	11
Tablo 2. İstihdamın Sektörel Dağılımı.....	13
Tablo 3. İlçelerin Yıllık Nüfus Artış Hızı	14
Tablo 4. Ankara İli, Sincan İlçesi Nüfusunun 2020 Yılı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	17
Tablo 5. Ankara İli, Sincan İlçesinin Nüfusunun 2020 Yılı Genel Yapısı	17
Tablo 6. 2019 Yılı Faaliyet Kollarına Göre Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (2021)	19
Tablo 7. Ankara İli 1927 – 2020 Yılları Arası İklim Verileri (2021).....	20
Tablo 8. Sincan İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü	32
Tablo 9. Sincan İlçesi Yıllara ve Yaş Gruplarına Göre İşgücü ve İstihdam Oranları	33
Tablo 10. Rezerv Yapı Alanı Kamuya Ait Taşınmazlar	34
Tablo 11. Planlama Alanı Gelişme Konut Alanı Nüfus Hesabı	50
Tablo 12: Planlama Alanı Alan Dağılımı.....	50
Tablo 13: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Standartlara Göre Gerekli Alanlar	51
Tablo 14. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	53

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1. Ankara İli ve İlçelerinin Toplam Nüfus Dağılımı (ADNKS 2020 Yılı).....	15
Grafik 2. 2020 Yılı Ankara İli İlçelerinin Toplam Yıllık Nüfus Artış Hızları	16

1. BÖLÜM: GİRİŞ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesinde bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesinde bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.07.2022 tarih ve 3780769 sayılı Makam Olur'u ile "Bakanlıkça onaylanmak üzere bahse konu Rezerv Yapı Alanlarına ilişkin imar planı, kentsel tasarım projesi ile arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin yapılmasına yönelik iş ve işlemlerde Sincan Belediye Başkanlığının geçici olarak yetkilendirilmesi" uygun görülmüştür.

Bilindiği üzere kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözüme kavuşturulmasını sağlayan vizyonlardan biridir. Kentin tamamında veya bir kısmında meydana gelen alt ve üst yapı imkânlarının yetersizliği, sosyoekonomik yapıda bozulma, çevre sorunları, doğal afet riskleri, yaşam alanlarını oluşturan yapıların fiziksel yetersizlikleri, ekonomik ömürlerini doldurmuş olması, can ve mal kaybına sebebiyet verecek boyuta ulaşması vb. nedenlerle ortaya çıkan sorunlar, bu alanların dönüştürülmesi ile giderilebilmektedir. Söz konusu afet riskinin meydana gelmeden gerekli hazırlıkların yapılması, önlemlerin alınması ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması ön görülen felaketin yaşanmaması açısından son derece önemlidir.

Bu kapsamda, Ankara ili, Sincan ilçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde rezerv yapı alanı ilan edilen 1/1000 ölçekli H29-D-21-C-3-D, H29-D-21-C-4-C, H29-D-21-C-3-B, I29-A-01-B-1-B, H29-D-21-C-3-A, H29-D-22-D-4-B, H29-D-22-D-1-D, H29-D-22-D-1-C, H29-D-22-D-4-A pafta numaralı hâlihazır haritalar içinde kalan yaklaşık 58.83 hektar büyüklüğündeki alanın kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi için alanda; mevcut durum araştırmaları, anket ve gayrimenkul değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Alanın mevcut durumu, bölgede ve kent bütünündeki ekonomik, sosyal, fiziki ve kültürel konumu ile birlikte ele alınarak geniş bir perspektifte incelenmiştir. Sürecin devamında, mevcut durum araştırmalarından elde edilen veriler sentez ve değerlendirme sonuçları ışığında alana ait amaç hedef ve stratejilerin belirlendiği eylem planı oluşturulmuştur. Tüm bu mekânsal ve stratejik çalışmalar alanın planlanmasına ve imar planlarının hazırlanmasına yön vermiştir. Böylece bu çalışma kapsamında daha önceki çalışmalardan elde edilen alana özgü veriler, analiz edildikten sonra

ortaya çıkan bulgular sentezlenerek alandaki dönüşümün uygulama aracı olacak olan imar planları hazırlanmıştır.

1.1. Literatür Taraması ve Yasal Çerçeve

Tarihsel süreçte gelişen ve değişen toplumlar tarafından oluşturulan içinde yaşadığımız şehirler, bir bütün olarak ya da farklı bölümleriyle yıpranabilmekte canlılığını yitirebilmekte ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Kentsel dönüşüm; kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan bir kavram olarak ortaya çıkmış olup canlılığını yitiren, çökme ve bozulma gösteren kentsel mekânın ekonomik, fiziksel, çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımına iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür (Akkar, 2006, Aktaran; Narlı, 2019). Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarına imkân veren düzenlemeler, normlar hiyerarşisine göre aşağıda verildiği şekliyle özetlenebilir.

- Anayasa'nın 17. maddesinde "Herkes, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir." denilmiştir.

- Anayasa'nın 23. maddesinde "sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek" ifadesi kullanılmıştır.

- Anayasa'nın 56. maddesinde ise "Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir." denilmiştir.

- Bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Anayasa'nın 56. ve 23. maddeleri uyarınca 16/05/2012 tarihinde kabul edilerek, 31/5/2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

- 6306 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması amacıyla 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği, 6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı ve 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Bakanlar Kurulu Kararı yayınlanmıştır.

- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında; yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının tespiti yapılır. Bu bölgelerde, bölgenin gelişimine uygun olarak alanın yeniden inşa ve restore

edilmesi, konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, afet risklerine karşı tedbirler alınması tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilir.

Yasal düzenlemeler dışında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yürüttüğü çalışmalar kapsamında Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (2010-2023), Afetlere Dayanıksız Kentleşme başlığı altında, *“ülkemizde “1950’li yıllardan sonra yaşanan hızlı ve denetimsiz kentleşme ve yapılaşma süreci, kentlerimizin doğal afetler ve insan kaynaklı tehlikelere karşı dirençsiz ve savunmasız bir biçimde büyümesine neden olmuştur.*

Başta deprem ve sel olmak üzere doğal afet tehlikelerine maruz alanlarda, yer yer plana ve imar mevzuatına aykırı gelişmelere sahne olan kentlerimizde, hızlı kentleşmeye odaklanmış imar uygulamaları, risk azaltma yöntemlerini içeren planlama yaklaşımı ve pratiğinden uzak kalmış ve kentlerimizde derin “risk havuzları” oluşmuştur.

1999 Marmara Depremi, ülkemizde güvenli ve sürdürülebilir kentsel gelişmenin sağlanabilmesi için, afet sonrası uygulamalar yerine, afet öncesi hazırlıklara yoğunlaşarak afet tehlike ve risklerini giderme/azaltma amaçlı yaklaşımların mekânsal planlama sistemi ile bütünleştirilmesi gerektiğini ortaya koymuştur.” denilmiştir.

Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yürüttüğü çalışmalar kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar’da sürece ve yürütmeye ilişkin aşağıda sunulduğu üzere konuyla ilgili hususlar maddeler halinde özetlenmiştir.

➤ **6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanların tespiti 4 şekilde olabilmektedir. Bunlar;**

1. Alanın zemin yapısı sebebiyle risk taşınması,
2. Alanın üzerindeki yapılaşma sebebiyle risk taşınması,
3. Alandaki toplam yapı sayısının en az %65’inin imar mevzuatına aykırı olması
4. Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar nedeniyle riskli alan teklifi yapılabilmektedir.

➤ **6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Uygulamalarında Dönüşüm Sürecinin Adımları**

1. Mevcut durumun tespiti ve ön proje çalışmaları
2. Hak sahipleri ile ön görüşme ve beklenti analizi
3. Alana ilişkin stratejiler ile matematiksel ve detaylı finansal model belirlenmesi

4. Planlama ve projelendirme çalışmaları
5. Hak sahipleri ile uzlaşma tahliye ve yıkım
6. Yapım süreci

➤ **6306 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler ve Yetki Devri**

6306 sayılı Kanunda İdare, “Belediyeler, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri” olarak tanımlanmıştır.

Bakanlık, 6306 sayılı Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ’ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir. Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 04/12/2020 tarihli ve 109045 sayılı Bakanlık Makam Olur’u ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 71.96 hektarlık alanın bu kapsamda her tür ve ölçekte harita, imar planı, imar uygulaması, tasarım projelerini hazırlama yetkisi geçici olarak Sincan Belediyesi Başkanlığının görev ve sorumluluğuna bırakılmıştır.

➤ **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen alanlarda planlama ve projelendirme çalışmalarının yürütülmesi için riskli alanlarda gerçekleştirilecek uygulamalarla ilgili olarak;**

- Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılması
- Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması
- Bakanlıkça onaylanmak üzere, alana ilişkin her tür ve ölçekte harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması
- Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye

veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapma, yaptırma ve onaylama,

- Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi halinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapma,
- Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapma,
- Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretme,
- 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 kiralama ve satma,
- Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması,
- Alan içerisinde bulunan taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampa etme, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma,
- Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
- Kamu ve özel sektör iş birliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapma veya yaptırma, arsa paylarını belirleme,
- 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşırma, payları ayırma veya birleştirme, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etme,
- Kamulaştırmaya ilişkin tüm iş ve işlemleri yapma,
- Alanda uygulama yapılan etaplarda veya adalarda hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisselerinin satışına ilişkin iş ve işlemlerin 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15 ve 15/A. maddeleri kapsamında yapılması ve
- Alandaki taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürme iş ve işlemleri için Bakanlık ilgili İdarelere yetki devri yapabilme konularında hak tanır.

1.2. Amaç – Kapsam – Yöntem

Planlamanın amacı, Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesi bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi bulunan 30,34 ha alan sırasıyla

09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanının üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya konulduğu, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemleri ortaya koymaktır. Dolayısıyla hazırlanan imar planı ile;

- Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, sağlıklı, güvenilir kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı planlamanın hayata geçirilmesi
- Yer bilimsel (jeolojik- jeoteknik) etütlerin yapılaşmayı yönlendirmesi,
- Hak sahiplerinin alanda yeniden ikametinin sağlanmasının temel ilke olarak ele alınması,
- Kentin ihtiyaç duyduğu nirengi ve odak noktalarının elde edilmesi,
- Ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi,
- Tüm bu hedeflerin gerçekleştirilebilmesi ve sonrasında oluşabilecek sorunların çözümüne ilişkin sürdürülebilir, yenilenebilir stratejilerin oluşturulması öngörülmektedir.

2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

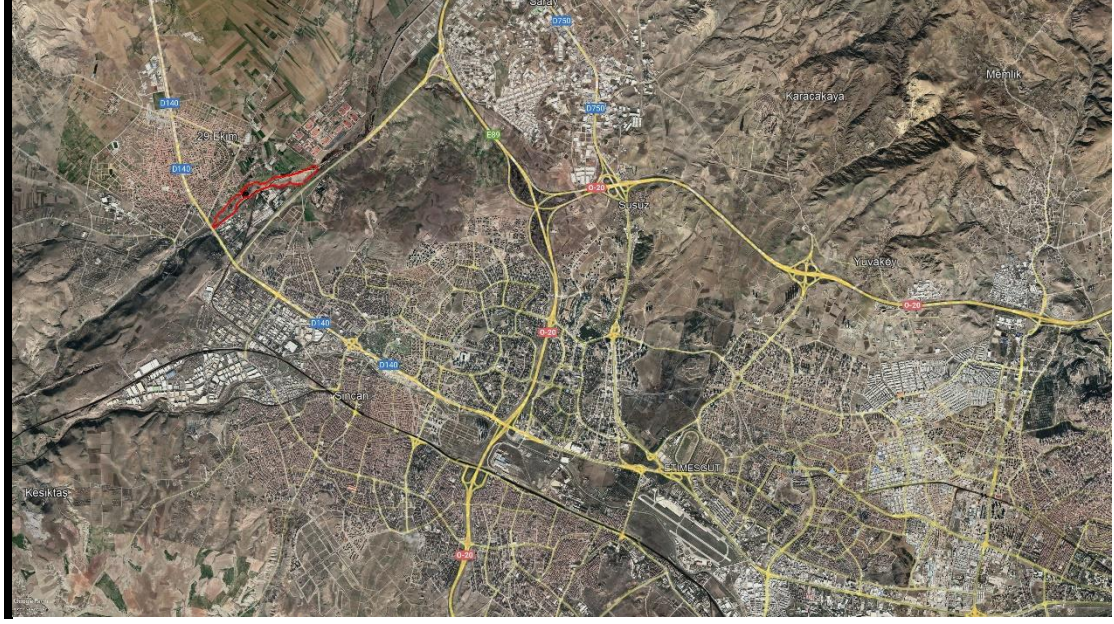
2.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

İç Anadolu Bölgesinin kuzeydoğu bölümünde yer alan Ankara, 26.897 km²'lik bir alana sahip olup, 39.57 Kuzey enlemi ile 32,53 Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.



Kaynak: İnternet Verisi, 2020.

Şekil 1. Ülke ve İl İçindeki Konumu



Kaynak: 2021 Google Earth Uydu Görüntüsü

Şekil 2. Planlama Alanının İl Merkezi İçerisindeki Konumu

Planlama alanı ise Ankara ili, Sincan ilçesi Törekent Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Alan, UTM 3⁰ koordinat sisteminde ve ITRF-96 datumundaki metrik sisteme göre ise X: 4 431 481 – 4 429 226 ve Y: 460 045 – 462 640 koordinatları arasında yer almaktadır. Yaklaşık 58.83 hektar alan kaplayan alanın kuzeydoğu- güneybatı doğrultusundaki kuş uçuşu mesafesi yaklaşık 2.945 metre ve kuzey-güney doğrultusundaki uzaklığı yaklaşık 376 metredir.



Kaynak: 2021 Google Earth Uydu Görüntüsü

Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

TÜİK, 2020 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Ankara İline yönetsel açıdan bağlı 1425 mahalle ve 25 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Şereflikoçhisar, Sincan ve Yenimahalle ilçeleridir.

16 Şubat 1924 tarihinde çıkarılan 417 sayılı yasa ile Ankara Şehremaneti kurulmuştur, 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı yasa ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1580 sayılı yasa günümüze kadar çeşitli değişiklikler geçirmekle birlikte bugünkü belediyelerin görev, yetki ve sorumluluklarını belirleyen temel kaynak olmuştur. 1936 yılına kadar var olan Ankara ilçesi Çankaya'nın 1936 yılında ayrılıp yeni bir ilçe haline gelmesiyle bölünmüştür. 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Etimesgut, 1968 yılına kadar kaza olarak kalmış, daha sonra Ankara şehrine ait bir mahalleye dönüştürülmüş, 1990 yılında ise ilçe olmuş ve belediye teşkilatı kurulmuştur. 1983'te bir grup yeni ilçe daha oluşmuştur: Önceleri Altındağ ilçesine ait olan Keçiören, Çankaya'ya bağlı bir mahalle olan Mamak, 1923'ten beri bir kaza olan Gölbaşı ve daha evvel bir kaza olan Sincan ilçe olmuştur. Bu ilçelerden Sincan, 1988'de Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınarak merkez ilçe konumuna getirilmiştir. 1984 yılında Yenimahalle'nin de ilçe olmasından sonra önceleri birer kasaba olan Kahramankazan (1987'de), Akyurt (1990'da) ve Pursaklar (2008'de) Ankara ilinin yeni ilçeleri olmuştur.

Bu süreç içinde Ankara iline bağlı olan bazı bölgeler de ilden kopmuştur. 1989'a kadar ile bağlı olan Kırıkkale ilçesi, 1989'da ve 3578 sayılı yasa gereğince ayrı bir il olmuştur. Aynı zamanda Ankara iline bağlı olan Delice, Keskin ve Sulakyurt ilçeleri de Kırıkkale iline bağlanmıştır. Şereflikoçhisar ilçesine bağlı bir kasaba olan Ağaçoören 1989'da çevresindeki köylerle birlikte bir ilçe olup Aksaray iline bağlanmıştır.

2.3. Ulaşım Yapısı

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi, şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılamaktadır. Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ili durumundadır.

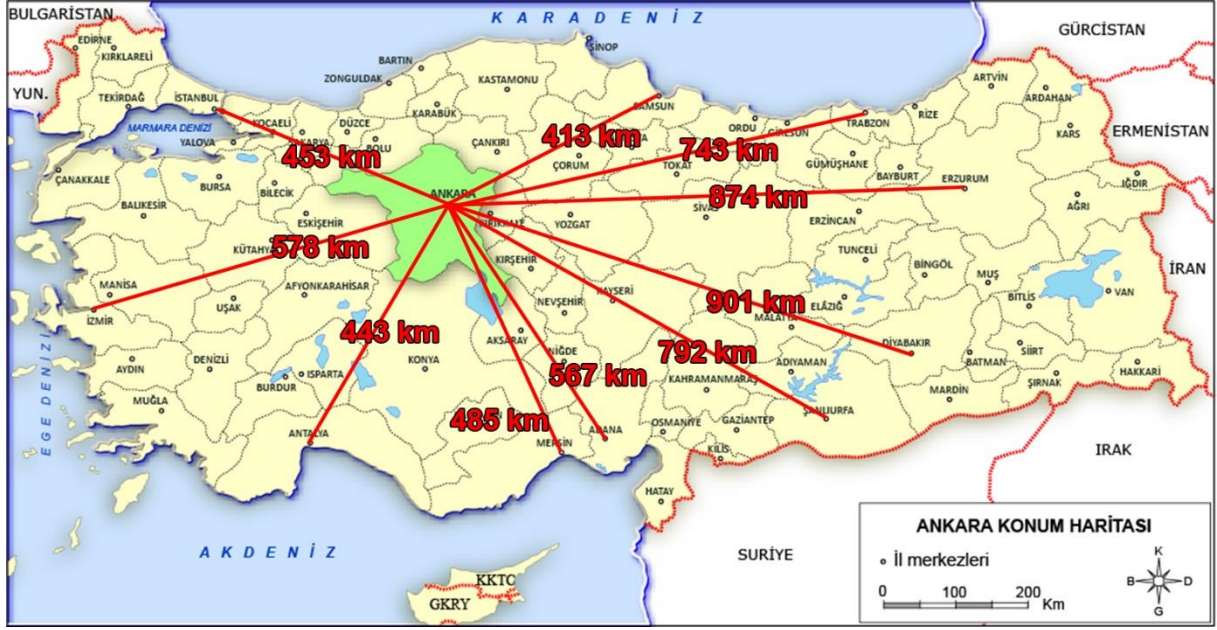
İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçuş bulmak mümkündür. 2006 yılında tamamen

yenilenip kapasitesi ve işlevi arttırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan karayolu da tamamen yenilenmiş ve yeni altgeçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

İl merkezini çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 otoyolu diğer otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), Ankara'yı İstanbul iline bağlar, O20 (E90) ise Adana iline bağlar. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir)'dir.

İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin şehir içi toplu taşıma hattı Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki adet demiryolu hattı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan Ankara - İstanbul YHD hattının Ankara - Eskişehir kesimi 2009 yılında hizmete açılmıştır.



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

Şekil 4. Ankara'nın Alanının Diğer İl Merkezlerine Uzaklıkları

İLÇE	MESAFE	İLÇE	MESAFE
Akyurt	29 km	Haymana	64 km
Altındağ	13 km	Kalecik	51 km
Ayaş	46 km	Kazan	34 km
Bala	48 km	Keçiören	10 km
Beypazarı	84 km	Kızılcahamam	62 km
Çamlıdere	70 km	Mamak	17 km
Çankaya	11 km	Nallıhan	132 km
Çubuk	37 km	Polatlı	72 km
Elmadağ	31 km	Pursaklar	12 km
Etimesgut	18 km	Şereflikoçhisar	125 km
Evren	130 km	Sincan	24 km
Gölbaşı	16 km	Yenimahalle	15 km
Güdül	61 km		

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

Tablo 1. İlçelerin, Ankara İl Merkezine Olan Karayolu Uzunluğu

İl merkezinde kent içi ulaşımda en yoğun taşımacılık raylı sistem ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşır.

Metro ağında halihazırda Metro, Başkentray ve Ankaray adı altında üç ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti başkenti Kayaş ve Sincan kentleri ve aradaki istasyonlara bağlar.



şekil 5. Planlama Alanı Çevresi Karayolu Ulaşımı

2.4. Sosyoekonomik Yapı

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay

almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Sektörler	Oran (%)
Tarım	3.23
Sanayi	24.64
Hizmetler	72.13

Kaynak: TÜİK, 2017

Tablo 2. İstihdamın Sektörel Dağılımı

Ankara ilinde Çalışanların sektörel dağılımı; % 72,13 Hizmet, % 24,64 Sanayi ve % 3,23'ü Tarım sektöründe çalışmaktadır.

Kentin demografik, sosyal ve ekonomik yapısının değişmesi, gelişmesi, işlevsel ilişkilerin çevre belediyeleri ve kentsel bölgeyi de kapsayacak biçimde yaygınlaşması, mekansal sürekliliğin kentin etki alanının gelişmesi metropoliten özellikler kazanmasına neden olmuştur.

Ankara, DPT tarafından 2003 yılında yapılan gelişmişlik endeksine göre, 81 il içinde 2. Sırada olup 1. Derece gelişmiş iller arasında yer almaktadır.

2.5. Demografik Yapı

Ankara ili 2021 yılı başında TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı göstergelerine göre il geneli nüfusu 5.663.322 kişi olup bu nüfusun 2.805.877'si erkek, 2.857.445'i kadın nüfusedir. Bu göstergelere göre nüfusu en çok olan ilçe 938.568 kişi ile Keçiören, en çok nüfusa sahip ikinci ilçe ise 925.828 kişi ile Çankaya'dır.

İlçe	2015			2020			Fark	Nüfus Artış Hızı
	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam		
Akyurt	15388	14857	30245	19128	18328	37456	7211	0.13
Altındağ	183182	180505	363687	199393	196772	396165	32478	0.57
Ayaş	6410	6268	12678	7372	6314	13686	1008	0.02
Bala	11262	10356	21618	14109	11671	25780	4162	0.07
Beypazarı	23685	23897	47582	24359	24373	48732	1150	0.02
Çamlıdere	3196	3283	6479	4653	4230	8883	2404	0.04
Çankaya	446575	475961	922536	445235	480593	925828	3292	0.06
Çubuk	43485	42570	86055	45675	45467	91142	5087	0.09
Elmadağ	22355	21421	43776	22950	22172	45122	1346	0.02
Etimesgut	265376	262583	527959	297021	298284	595305	67346	1.19
Evren	1401	1446	2847	1509	1536	3045	198	0.00
Gölbaşı	62312	59976	122288	70950	69699	140649	18361	0.32
Güdül	4071	4321	8392	4211	4227	8438	46	0.00
Haymana	14471	13884	28355	15072	13850	28922	567	0.01
Kalecik	6747	6641	13388	6727	6214	12941	-447	-0.01
Kazan	26600	25164	51764	29003	27733	56736	4972	0.09
Keçiören	439313	450563	889876	460765	477803	938568	48692	0.86
Kızılcahamam	12554	12625	25179	13943	13564	27507	2328	0.04
Mamak	304502	303376	607878	333567	335898	669465	61587	1.09
Nallıhan	14461	14748	29209	13621	13813	27434	-1775	-0.03
Polatlı	61267	60591	121858	63111	63512	126623	4765	0.08
Pursaklar	67324	66637	133961	78534	78548	157082	23121	0.41
Şereflikoçhisar	17060	16669	33729	16642	16668	33310	-419	-0.01
Sincan	258229	248721	506950	279108	270000	549108	42158	0.74
Yenimahalle	310009	322277	632286	339219	356176	695395	63109	1.11
TOPLAM	2621235	2649340	5270575	2805877	2857445	5663322	392747	6.93

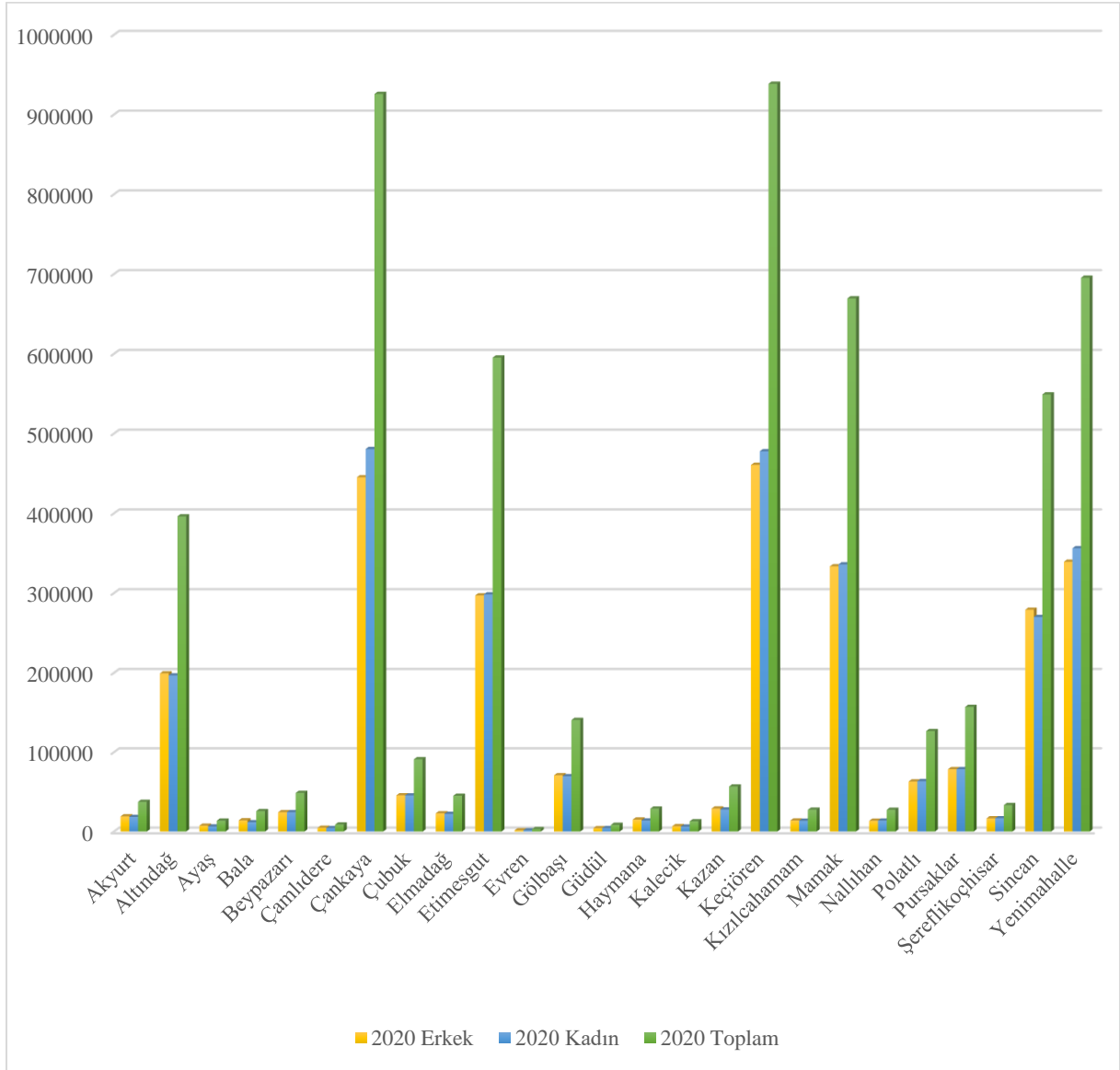
Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 3. İlçelerin Yıllık Nüfus Artış Hızı

İl geneli kapsamında son 5 yıllık nüfus değişimi ilçeler bazında incelendiğinde; toplam nüfus ve nüfus artış hızları 25 ilçenin 23'ünde artış göstermekte iken 2 İlçede nüfus ve nüfus artış hızı düşmektedir. Nüfus artış hızında yükselme gösteren ilk beş ilçe sırasıyla; Etimesgut, Yenimahalle, Mamak, Keçiören ve Sincan ilçeleridir. Nüfus artış değerindeki en düşük değer ise -0.03'lük değer ile Nallıhan ilçesine aittir. Toplam nüfus artış hızındaki en yüksek değer ise merkez ilçelerden birisi olan Etimesgut'a aittir.

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. 1927 sayımında nüfusu 404 bin

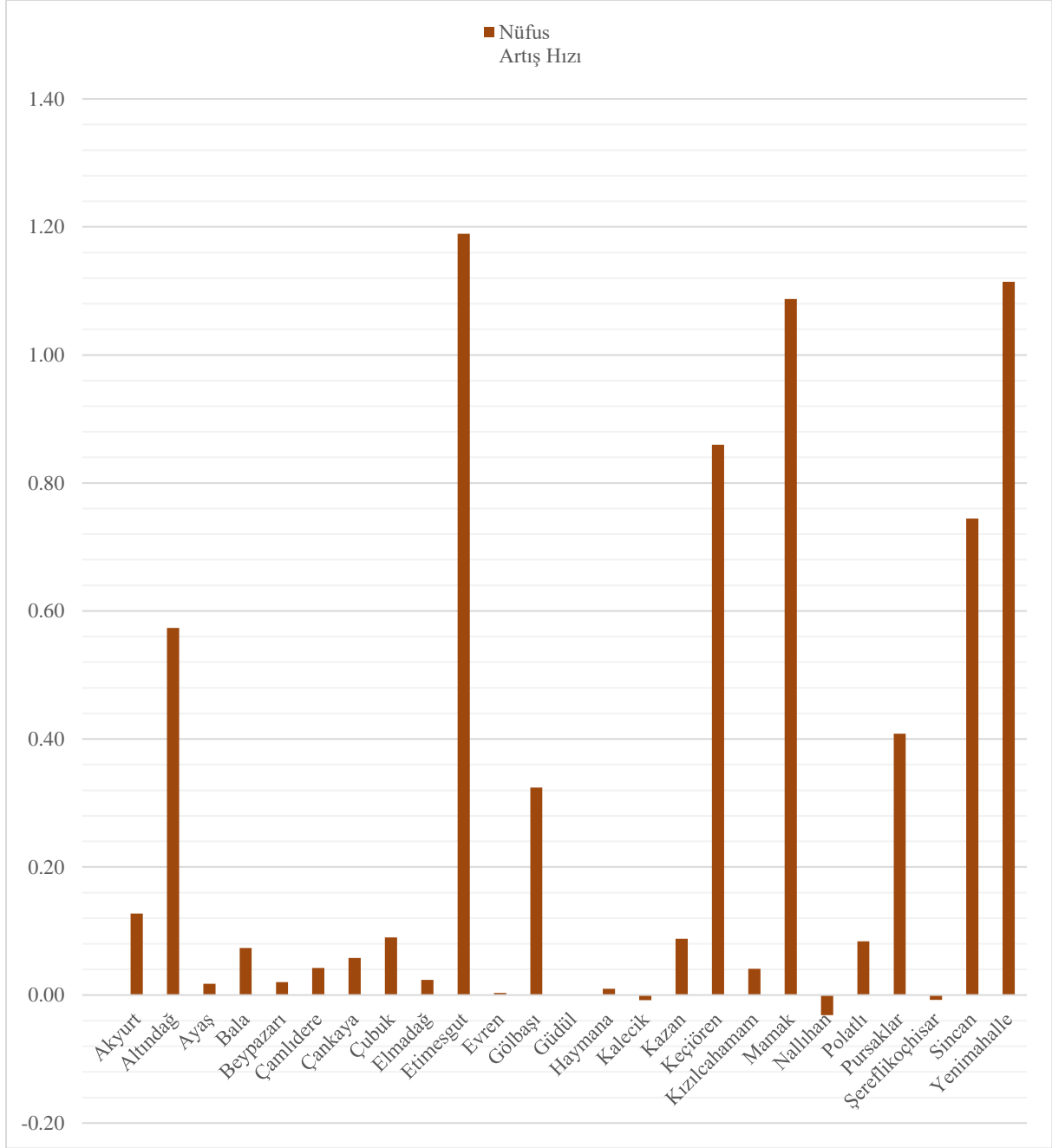
olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur.



Kaynak: TÜİK, 2021

Grafik 1. Ankara İli ve İlçelerinin Toplam Nüfus Dağılımı (ADNKS 2020 Yılı)

İlçelerin hemen hepsinde genel olarak 1990 ve 2000 yılları arasında kırdan kente göçün olmasından kaynaklı kırsal nüfusları azalmakta ve yaklaşık oranlarla şehir nüfusları artmaktadır. Ancak bu durum 2010 ve 2019 yılları arasında farklılık göstermektedir. İl genelinde bazı ilçeler hariç olmak üzere hem kırsal hem de kentsel nüfusları artış göstermektedir.



Kaynak: TÜİK, 2021

Grafik 2. 2020 Yılı Ankara İli İlçelerinin Toplam Yıllık Nüfus Artış Hızları

Ankara İli Sincan İlçesi'nin toplam nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiği zaman yaşlı nüfusun düşük, çocuk nüfusun ise yüksek olduğu görülmektedir. Yetişkin (Faal) nüfusun kendi içindeki dağılıma bakıldığı zaman ise 35-39 yaş aralığının yoğunlukta olduğu dikkat çekmektedir. İlçe genelinde kadın erkek nüfusu birbirine yakın değerlerdedir.

Yaş Aralığı	Erkek	Kadın	Toplam	
			Kişi	Oran
0-4	21080	20379	41459	7.55
5-9	23156	21933	45089	8.21
10-14	23567	21935	45502	8.29
15-19	21517	20354	41871	7.63
20-24	21904	20469	42373	7.72
25-29	22226	22036	44262	8.06
30-34	24158	22729	46887	8.54
35-39	24383	23046	47429	8.64
40-44	22812	21269	44081	8.03
45-49	19228	18161	37389	6.81
50-54	15176	14378	29554	5.38
55-59	14360	14145	28505	5.19
60-64	10203	10406	20609	3.75
65-69	7302	7789	15091	2.75
70-74	4276	5144	9420	1.72
75-79	2150	2772	4922	0.90
80-84	1018	1730	2748	0.50
85-89	472	932	1404	0.26
90+	120	393	513	0.09
Toplam	279108	270000	549108	100.00

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 4. Ankara İli, Sincan İlçesi Nüfusunun 2020 Yılı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Sincan İlçesi 2020 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 549.108 kişi olan nüfusunun %50,83'ünü erkek nüfusu oluştururken %49,17'sini kadın nüfusu oluşturmaktadır.

Nüfus Türü	Kişi	Oran (%)	Açıklama
Erkek Nüfusu	279108	50.83	-
Kadın Nüfusu	270000	49.17	-
Çocuk Nüfusu	132050	24.05	0-14 Yaş Aralığı
Faal Nüfus	382960	69.74	15-64 Yaş Aralığı
Yaşlı Nüfus	34098	6.21	65 Yaş Üstü
Toplam Nüfus	549108	100.00	-

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 5. Ankara İli, Sincan İlçesinin Nüfusunun 2020 Yılı Genel Yapısı

İlçede üç temel yaş grubuna göre nüfusun dağılımına bakılırsa; 0-14 yaş grubunun 132.050 kişi olup toplam nüfusun %24,05'ini, 15-64 yaş grubunun 382.960 kişi olup toplam nüfusun %69,74'ünü ve 65 yaş ve üzeri yaş grubunun 34.098 kişi olup toplam nüfusun %6,21'ini oluşturduğu görülmektedir.

2.6. Ekonomik Yapı

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelmektedir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemli bir konuma sahiptir. Ankara, savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Türkiye'de en önde gelen illerdendir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi haline gelmiştir.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Sektörler	Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Değer Türkiye (TL)	Sektörel Pay	Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Değer Ankara (TL)	Sektörel Pay
Tarım, Ormancılık Ve Balıkçılık	277,494,885.00	5.93	6,762,022.00	1.64
İmalat, Madencilik Ve Taş Ocakçılığı Ve Diğer Sanayiler	941,475,504.00	20.11	70,018,571.00	16.97
İmalat Sanayi	789,675,113.00	16.87	56,153,298.00	13.61
İnşaat	233,275,950.00	4.98	31,871,862.00	7.72
Toptan Ve Perakende Ticaret, Ulaştırma Ve Depolama, Konaklama Ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri	1,053,520,883.00	22.50	72,614,568.00	17.60
Bilgi Ve İletişim	111,987,262.00	2.39	20,330,187.00	4.93
Finans Ve Sigorta Faaliyetleri	137,887,422.00	2.95	11,402,377.00	2.76
Gayrimenkul Faaliyetleri	282,779,250.00	6.04	21,504,254.00	5.21
Mesleki, Bilimsel, Teknik, İdari Ve Destek Hizmet Faaliyetleri	228,711,798.00	4.89	24,483,433.00	5.93
Kamu Yönetimi Ve Savunma, Eğitim, İnsan Sağlığı Ve Sosyal Hizmet Faaliyetleri	532,517,768.00	11.37	70,544,385.00	17.10
Diğer Hizmetler	92,292,783.00	1.97	26,971,593.00	6.54
Toplam	4,681,618,618.00	100.00	412,656,550.00	100.00

Tablo 6. 2019 Yılı Faaliyet Kollarına Göre Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (2021)

2.7. Doğal Yapı

Ankara'nın güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilmektedir. Karasal iklimin hakim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunmaktadır. En yüksek sıcaklık temmuz veya ağustos aylarında görülmektedir. İldeki ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ise ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşmektedir. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 393 mm, yıllık ortalama toplam yağış 52 mm ile Mayıs ayında, en düşük yağış ise 12.5 mm ile Ağustos ayında görülmektedir. Son yılların en soğuk gecesi -22 ile 26 Ocak 2016'da görülmüştür.

ANKARA	Oc a	Şu b	Ma r	Nis	Ma y	Ha z	Te m	Ağ u	Eyl	Eki	Ka s	Ar a	Yıl
Ortalama Sıcaklık (°C)	0.2	1.7	5.7	11.2	16	20	23.4	23.4	18.9	13.2	7.2	2.5	11.9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	4.2	6.5	11.5	17.4	22.4	26.7	30.3	30.4	26.1	20	13	6.5	17.9
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-3.3	-2.3	0.7	5.3	9.7	12.9	15.8	16	11.8	7.2	2.5	-0.8	6.3
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.6	3.8	5.1	6.6	8.4	10.1	11.3	10.8	9.2	6.7	4.6	2.6	6.8
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	14.7	13.2	14.3	14.5	16.1	11.4	5.6	4.5	5.6	9	10.6	14.5	134
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	40.1	35.4	39.2	42.4	52	35.3	14.2	12.5	18.1	27.9	31.5	44.6	393.2
En Yüksek Sıcaklık (°C)	16.6	21.3	27.8	31.6	34.4	37	41	40.4	39.1	33.3	24.7	20.4	41
En Düşük Sıcaklık (°C)	-24.9	-24.2	-19.2	-7.2	-1.6	3.8	4.5	5.5	-1.5	-9.8	-17.5	-24.2	-24.9
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı					Günlük En Hızlı Rüzgar					En Yüksek Kar			
11.06.1997					27.04.1965					31.01.1950			
88.9 mm					34.0 m/sn					33.0 cm			

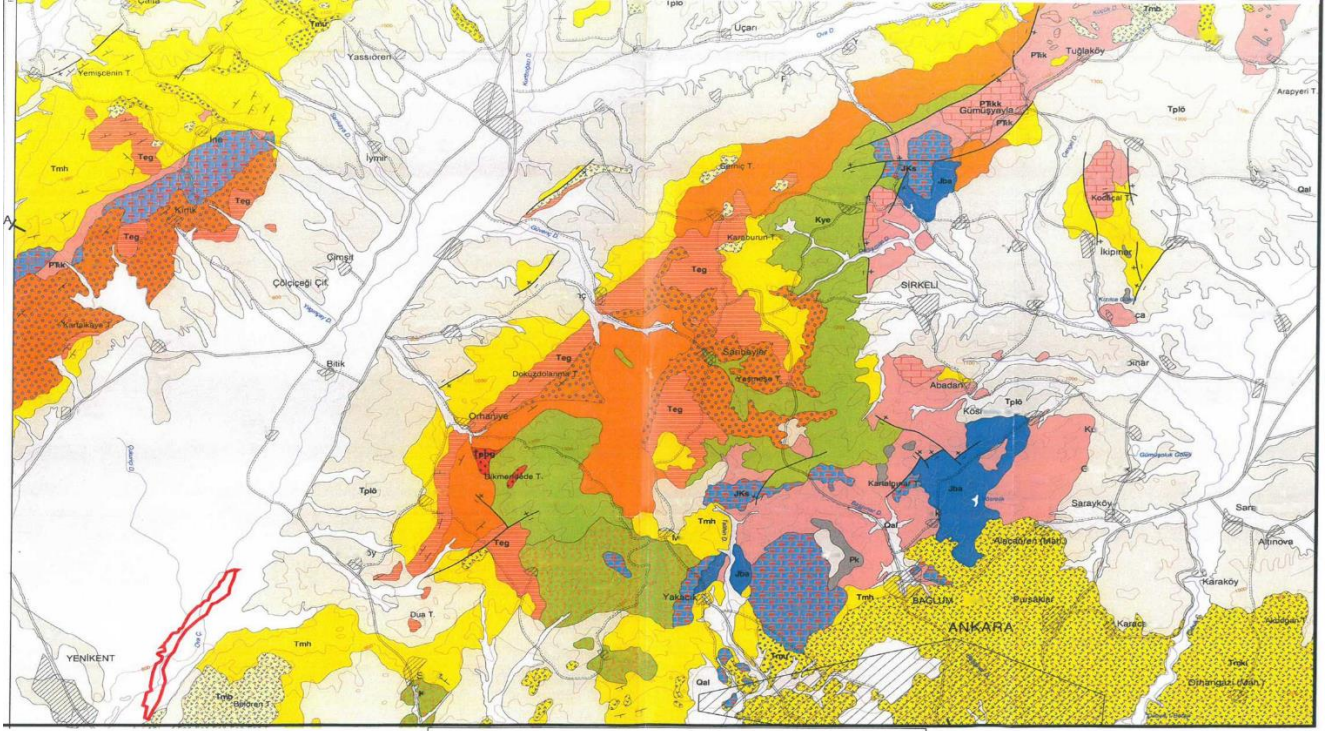
Tablo 7. Ankara İli 1927 – 2020 Yılları Arası İklim Verileri (2021)

2.7.1. Jeomorfolojik-Jeolojik Yapı

Ankara ili, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi, yaklaşık 62.2 hektarlık alanın revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 2021 yılında hazırlanmıştır.

Yöredeki toprak zeminler, Miyosen ve daha yaşlı kayalardan oluşan bir temeldeki çanakların Pliyosen' den itibaren dolduran karasal çökellerdir. Çakıllı, kumlu, fakat daha çok siltli ve killi katmanlardan oluşan Pliyosen çökelleri, çevredeki kayaların özellikle andezitik volkanitlerin bozulma ürünlerinin, çukur alanları dolduran sığ göllerde ve yayvan akarsu vadilerinde çökmesi sonucunda oluşmuştur. Çökeller, genellikle kırmızımsı kahverengi, yer yer de gri bej görünümündedir ve ince taneli düzeylerinde egemen olan kil minerali montmorillonittir (Kasapoflu, 1980; Kiper, 1981). Ankara bölgesinde Pleistosen, daha çok bölgesel yükselme ve buna koşut olarak, seki oluşumlarının egemen olduğu bir dönem olarak bilinir (Erol, 1981). Holosen alüvyonları ise Ankara Çayı'nın iki yanında, yüzeysel bir örtü halinde izlenir.

Çalışma alanı ve yakın civarının genel jeoloji haritası Şekil 6'da verilmiştir.



Kaynak: MTA, Ankara 1/100 000 Ölçekli Paftası, 2021

Şekil 6. Planlama Alanının Jeolojik Yapısı

2.7.2. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının, Açık kahve-kahve renkli çakıllı kumlu Kil, ve Açık kahve-Sarı renkli Çakıllı Killi Kum içeren Alüvyon(Qal) birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir.

Kıvamlılık indeksine göre (Ic) göre çalışma alanında Alüvyon (Qal) birimlerde "Orta Katı, Sert, Çok Sert" sınıflandırılmıştır (IAEG,1981).

İnceleme alanının Holtz ve Kovac (1981)'in likitlilik indeksi(IL) sınıflamasına göre Alüvyon (Qal) birimlerde "Plastik katı - kırılğan katı" özellikte olduğu, Sower(1979)'un sıkışabilirlik indeksi(Cc) sınıflamasına göre yine Alüvyon birimler için (Qal) "Düşük-Orta- Yüksek Sıkışabilirlik" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

İnceleme alanının eğimi % 0 - 10 aralığındadır.

Yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ;

-Ö.A. 5.3 (Yüksek Yeraltısı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Yüksek Yeraltısı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar (ÖA-5.3)

İnceleme alanının eğimin %0 - 10 arasında olduğu ve jeolojisinin alüvyon birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Alüvyon birimler “düşük” şişme derecesine sahip olup, yüksek sıkışabilirlik özelliklerine sahiptir. Ayrıca yeraltısı seviyesinin 1.5 metreden başlayan sığ bir seviyede olması, ani oturma ve farklı oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşabileceğinden bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ‘Yüksek Yeraltısı Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi v.b. Sorunlu Alanlar’ olarak değerlendirilmiş rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A.5.3.” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek zemin büyütmesi, sıvılaşma, şişme, oturma, yanıl yayılma, taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatların yapılması (denetim altında) gerekir.
- Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliğimde yer alan elastik tasarım ve tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma risklerine karşı, Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği'nin öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Zemin Etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Heterojen özelliğe sahip alüvyonlarda ani ve farklı oturmalara karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı suyu, atık suların temele zarar vermesini önlemek amacıyla yapılarak zeminin drenajları mutlaka yapılmalıdır.

- Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereler için planlama öncesi taşkın riskine karşı DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Yapı yükleri homojen(aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Her türlü kazı öncesinde, esnasında ve sonrasında, çalışma yapılan parselin, yolların ve komşu parsellerin güvenliğini sağlamak amacıyla iksa (Forekazık, Ankraj vb.) tedbirleri alınmalıdır.
- Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme,oturma,taşınma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.

Sonuç ve Öneriler

2021 yılında hazırlanan yaklaşık 62.2 hektarlık imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre,

1. Bu çalışmanın amacı; Ankara ili, Sincan İlçesi, Ovaçayı mahallesi, 3 adet 1/5000 ölçekli H29-d-21-c, H29-d-22-d, I29-a-01-b, 10 adet 1/1000 ölçekli H29-d-21-c-3-b, H29-d-22-d-4- a, H29-d-22-d-4-b, H29-d-21-c-3-a, H29-d-22-d-1 -d, H29-d-22-d-1-c, H29-d-21-c-3-d, H29- d-21-c-4-c, I29-a-01-b-1-b, I29-a-01-b-2-a nolu halihazır paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 62,2 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünün yapılarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesidir.

2. İnceleme alanında 8 farklı lokasyonda derinlikleri 15.00 m. olan sondajlar yapılmıştır. Çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 3 DES çalışması, 5 Sismik, 3 noktada Mikrotremör çalışması yapılmıştır.

3. İnceleme alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yeşil alan kullanımı için ayrılan bölge içerisinde kalmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bu Çalışma neticesinde inceleme alanı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde rekreasyon alanı olarak planlanacaktır.

4. İnceleme alanının eğimi % 0 - 10 arasındadır. Yapılan Jeoteknik çalışmalara göre Kıvamlılık indeksine göre (Ic) göre çalışma alanında Alüvyon (Qal) birimlerde "Orta Katı, Sert, Çok Sert" sınıflandırılmıştır (IAEG,1981).

İnceleme alanının Holtz ve Kovac (1981)'in likitlilik indeksi(IL) sınıflamasına göre Alüvyon (Qal) birimlerde "Plastik katı - kırılğan katı" özellikte olduğu, Sower(1979)'un Sıkışabilirlik indeksi(C_c) sınıflamasına göre yine Alüvyon birimler için (Qal) "Düşük-Orta- Yüksek Sıkışabilirlik" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

5. Yapılan sondajlarda Alüvyon(Qal), birimlerine ait Açık kahve-kahve renkli çakıllı kumlu kil ve Açık kahve-Sarı renkli çakıllı killi kum birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir.

6. İnceleme alanında Qal birimler gözlemlenmiştir. Qal birimler üzerinde alınan ölçümlerde hesaplanan Vs30 değerleri TBDY2018 tablosuna göre ZD sınıfına girmektedir. Araziye yapılan mikrotremör çalışmaları sonucunda elde edilen zemin hakim titreşim periyodu ortalama olarak ortalama olarak To=0.32 sn olarak hesaplanmıştır. Midoriwika formülünden hesaplanan zemin büyütme değerleri ortalaması 2,45'dir. Bu değerlerin zeminin meydana gelebilecek bir deprem sarsıntısı esnasında salınıminin "B" olacağını ve spektral büyütme ortalamasının 2,45 olması spektral büyütme tehlike düzeyinin A(Düşük) olduğu söylenebilir. Bu nedenle yapılması düşünülen binalar projelendirilirken, binaların periyodu zeminin periyodundan küçük seçilmelidir.

7. Jeofizik çalışmalar kapsamında sismik hız, etkin yer ivme katsayısı, spektrum karakteristik periyotları ve zemin sınıflarının belirlenebilmesi ve zemin hakim titreşim periyodu değerlerini ortaya çıkartılması amacıyla, 5 profilde sismik kırılma ve 5 profilde Masw,3 noktada mikrotremör,3 noktada DES(düşey elektrik sondaj) çalışması yapılmıştır. Çalışmalarla ilgili ayrıntılı bilgi rapor içerisinde verilmiştir. Yapılan sismik ölçümlerde ilk tabakalar için Vp hızı aralığı 505-528 m/sn aralığında, Vs hızı 166-309 m/sn arasında, 2.Tabakalar için Vp hızları 1293-1388 m/sn arasındaki Vs hızları 993-1050 m/sn aralığında değiştiği hesaplanmıştır. Mikrotremör ölçümlerinden elde edilen To değerleri 0,26-0,37 aralığındadır. DES sonuçlarından elde edilen verilere özdirenç değerlerinin 6-46 ohm.m arasında değiştiği ve su içerikli birimlerin bulunduğu ve bu birimlerin yaklaşık 2 metrede başladığı tespit edilmiştir.

8. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 1,50 metreden itibaren yeraltı seviyesine rastlanılmıştır. Fakat mevsimsel yağışlara bağlı olarak değişiklik gösterebilecektir. Derin kazılarda özellikle yüzey suyu girişleri nedeniyle temel kazı kotunda birikecek sular gerekli drenaj tedbirleri ile bertaraf edilmelidir. İnceleme alanı sınırından Ovaçayı geçmektedir. Planlama öncesinde tüm dereler için taşkın riskine karşın DSİ'den görüş alınmalıdır ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

9. İnceleme alanını içine alan kaynak zonu içerisinde geçmişten günümüze oluşmuş en büyük magnitudlü deprem veya saha üzerinde amaçlanan mühendislik hedefi için belirlenen tasarım deprem büyüklüğü (proje depremi) seçilir. Ardından belirlenen giriş, azalım denklemlerinde yerine konularak çalışma alanında olası pik yatay yer ivmesi değeri (amax) hesaplanır. İnceleme alanı ve çevresi için yapılan probabilistik ve determenistik deprem tehlike analizi sonuçlarına göre; proje deprem büyüklüğü çalışma alanına kuş uçuşu yaklaşık 50 km uzaklıkta olan çerkeş ilçesinde oluşan $M=6.9$. proje ivmesi ise $0.09 \text{ cm/s}^2 =$ Orta tehlike olarak belirlenmiştir.

10. Yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ;

-Ö.A. 5.3 (Yüksek Yeraltısı Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar) Olarak değerlendirilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar(ÖA-5.1)

İnceleme alanının eğimin %0 - 10 arasında olduğu ve jeolojisinin Alüvyon birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Alüvyon birimler "düşük" şişme derecesine sahip olup, yüksek sıkışabilirlik özelliklerine sahiptir. Ayrıca yeraltısı seviyesinin 1.5 metreden başlayan sığ bir seviyede olması, ani oturma ve farklı oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşabileceğinden bu alanlar yerleşime uygunluk açısından 'Yüksek Yeraltısı Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar' olarak değerlendirilmiş rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında 'Ö.A.5.3.' simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, sıvılaşma, Şişme, oturma, Yanal yayılma, Taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatların yapılması (denetim altında) gerekir.
- Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliğimde yer alan elastik tasarım ve tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma risklerine karşı, Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği'nin

öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Zemin Etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Heterojen özelliğe sahip alüvyonlarda ani ve farklı oturmalara karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı suyu, atık suların temele zarar vermesini önlemek amacıyla yapılarak zeminin drenajları mutlaka yapılmalıdır.
- Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereeler için planlama öncesi taşkın riskine karşı DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Yapı yükleri homojen(aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Her türlü kazı öncesinde, esnasında ve sonrasında, çalışma yapılan parselin, yolların ve komşu parsellerin güvenliğini sağlamak amacıyla iksa (Forekazık, Ankraj vb.) tedbirleri alınmalıdır.
- Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- -“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve -“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

11. Bu rapor Sincan Belediyesi tarafından Ankara İli, Sincan İlçesi, Ovaçayı Mahallesi, 3 adet 1/5000 ölçekli H29-d-21-c, H29-d-22-d, I29-a-01-b, 10 adet 1/1000 ölçekli H29-d-21-c-3-b, H29-d-22-d-4-a, H29-d-22-d-4-b, H29-d-21-c-3-a, H29-d-22-d-1-d, H29-d-22-d-1-c, H29-d-21-c-3-d, H29-d-21-c-4-c, I29-a-01-b-1-b, I29-a-01-b-2-a nolu halihazır paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 62,2 hektar olup, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporudur. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

2.8. Çevre Kalitesi ve Çevre Sorunları

Ankara İli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 2019 yılı Çevre Durum Raporuna göre İl içerisinde yoğun olarak görülen çevre sorunları hava kirliliği, toprak kirliliği, gürültü kirliliği ve su kirliliğidir. Hava ve Toprak kirliliğinin en önemli sebepleri arasında sanayi kuruluşlarının filtreleme sistemlerinin bulunmaması ve sanayi atıklarının gerektiği şekilde kent merkezinden ve doğadan uzaklaştırılmamasıdır. İl genelinde doğalgaz kullanımını yaygın olduğundan ısınma sebebiyle hava kirliliği oluşumu azalmıştır.

Ankara ili genelinde çevre sorunlarının önem sırası aşağıdaki gibidir.

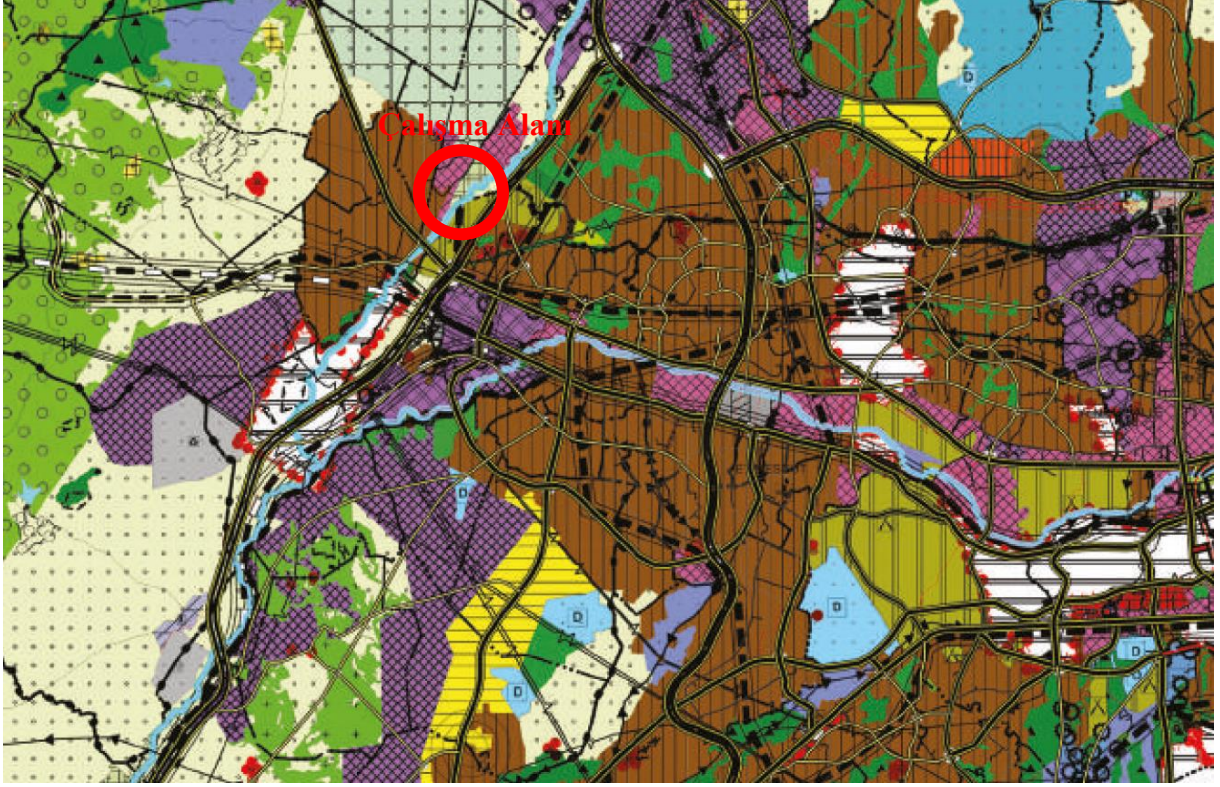
1. Hava,
2. Su,
3. Toprak,
4. Gürültü,
5. Atık,

2.9. Bölgedeki Planlama Çalışmaları

2.9.1 Üst Ölçekli Plan Kararları

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü'nün 1440 sayılı yazısında 1/100.000 ölçekli 2038 yılı hedefli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı"nın onayına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı kararını iptali istemi ile Ankara 9. İdare Mahkemesinde 2018/551 E. Sayılı dosya üzerinden TMMOB Mimarlar Odası ve diğer odalar tarafından açılan davada, mahkemenin 28.09.2020 günlü 2020/1610 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği bildirilmiştir.

Söz konusu alan Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında yeşil alan kullanımı olarak ayrılan bölgenin içinde kalmaktadır. Bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alanda yapılaşma yoktur.



Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi Resmi İnternet Sitesi, 2021.

Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu Planı

1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. İmar Planına konu parselin 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde;

Açık Ve Yeşil Alan Sistemleri (YS2) - Ova Çayı - Ziir Vadisi:

Ankara'nın kuzeyinde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk tepelerinden başlayarak geniş bir toplama havzası ile kentin batısında Ankara Çayı ile birleşerek Sakarya nehrine ulaşan ve bu nedenle Sakarya havzasının da bir parçasını teşkil eden Ova Çayı'nın her türlü kirlenici unsurlardan ve sanayi - konut amaçlı baskılardan arındırılması esastır.

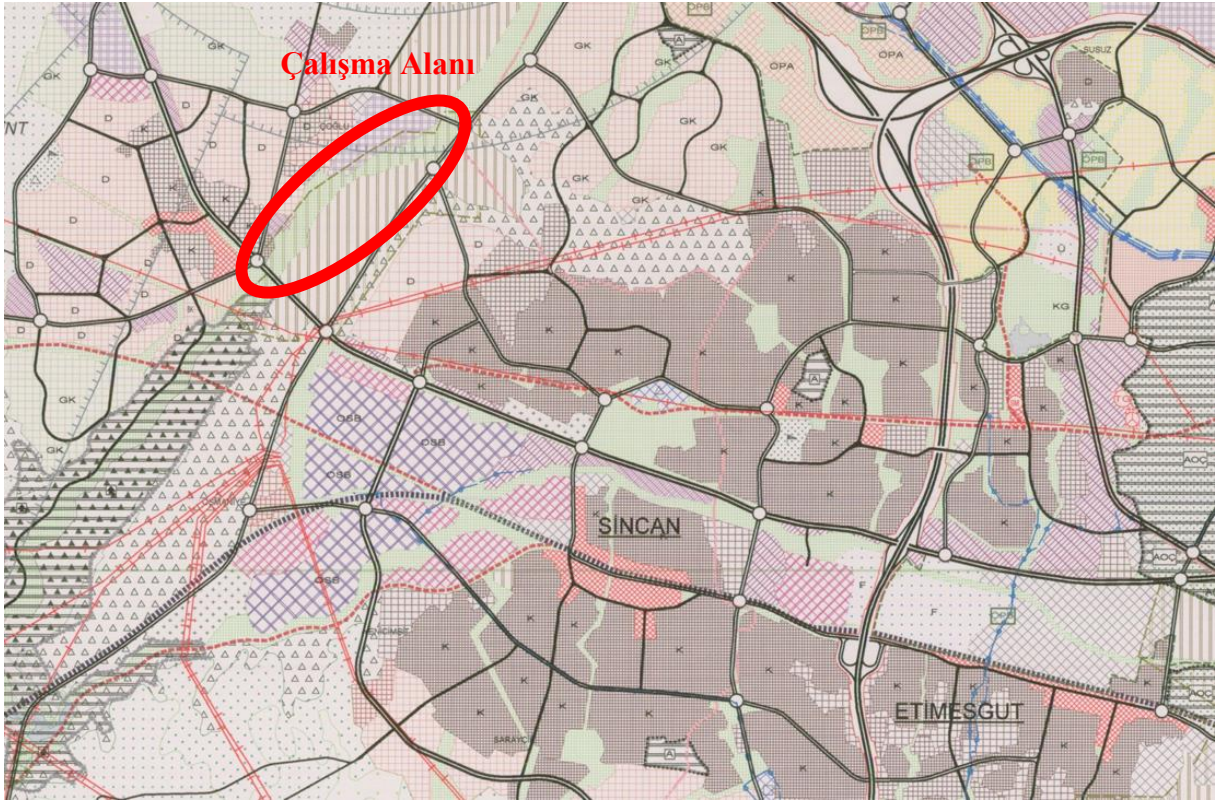
Bu sistem üzerinde yer alan ve 1. derece tarihi ve doğal sit alanı olarak tescil edilen Ziir Vadisinin koruma statüsünün geliştirilmesi, sınırın Vadi sistemini kapsayacak biçimde genişletilmesi için girişimlerde bulunulması ve turizm potansiyelinin hayata geçirilmesi yönünde koruma amaçlı planlarının yapılması öngörülmektedir.

Yerleşimler/ Belediyeler (YB1) - Yenikent:

Verimli tarım arazisi üzerinde yer alan Yenikent'in imar planları ulaşım sisteminin yeniden kurgulanması, sanayi alanları - konut alanları dengesinin kurulması, Ova Çayının korunup rekreasyonel olarak kullanılması, tarım alanları ile kentsel alan arasında geçiş bölgesi yaratılması yönünde alt ölçekli plan revizyonları yapılacaktır.

2023 planlama çalışmasında Yenikent'in 360.000'e ulaşan plan nüfusu kapasitesinin 45.000 olarak yeniden kurgulanması hedeflenmektedir.

1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Öneri Nazım İmar Planı hazırlanırken 6 alt bölge oluşturulmuş ve bölgeler özelinde ayrıca analiz ve sentezler yapılmıştır. Bu bölgeler; 1. Merkez Planlama Bölgesi, 2. Batı Planlama Bölgesi, 3. Güneybatı Planlama Bölgesi, 4. Güney Planlama Bölgesi, 5. Doğu Planlama Bölgesi, 6. Kuzey Planlama Bölgesi'dir. Söz konusu planlama alanı 2. Bölge olan Batı Planlama Bölgesinde yer almaktadır.



Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi Resmi İnternet Sitesi, 2021.

Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu

Batı Planlama Bölgesi

Yenimahalle ilçesinden başlayarak, Etimesgut, Sincan ilçeleri ve Yenikent ilk kademe belediyesi ile Ayaş ilçesi ve Çanılı, Sinanlı ilk kademe belediyeleri ve Kazan ilçesini kapsayan Batı Planlama Bölgesi, kentin “batı koridoru”na açılım stratejisi doğrultusunda oluşmuş, Batıkent, Eryaman, Sincan, Etimesgut yerleşimleri ile, daha çok kırsal ve doğal karakterin korunduğu alanları ve Kazan, Ayaş ilçe merkezlerini içermektedir. Bu haliyle, kentsel, yarı kentsel ve kırsal alanları birlikte içeren söz konusu bölgenin gelişimi de ikili bir yapı içerisinde algılanabilir.

KY4 - ETİMESGUT - SİNCAN:

Etimesgut (70) ve Sincan (72) üst bölgeciklerinin oluşturduğu kentsel yerleşik doku ile bu alanla bütünleşen ve süreç içerisinde planlama çalışmaları tamamlanarak yapılaşmaların başladığı Elvan konut gelişme bölgelerini tanımlamaktadır. Bu ana bölgeyi oluşturan bölgelerde 2000 yılı nüfus sayımına göre 307.296 kişinin yaşadığı bilinmekle birlikte bu nüfusun 291.649 kişilik kısmının (% 95) onaylı planlarına göre yapılaşması tamamlanmış alanlarda, geriye kalan yaklaşık 18000 kişinin ise (%5) halen gecekondulu alanlarında yaşadığı hesap edilmiştir.

Etimesgut ve Sincan bölgelerindeki gecekondulu alanlarına yönelik yapılan ıslah imar planlarının hayata geçirilmesi ve onaylı planlarına göre yapılaşmaların başladığı Elvan Konut gelişme bölgesinde 60.000 kişinin yaşamasına yönelik planlar ile birlikte yaklaşık 80.000 kişilik bir nüfusun daha bölgeye yerleşebilmesi neticesinde bölge için 380.000 kişinin yaşamasına yönelik plan kapasitesi bulunmaktadır.

Bölgeye İlişkin Stratejiler;

- Günümüze kadar gelen süreç içerisinde imar planlarına uygun şekilde yapılaşması tamamlanmış alanlarda yaşam kalitesini artırmaya yönelik fiziksel mekâna ilişkin düzenlemeler yapılacaktır.

- Gecekondulu alanlarının yoğun olduğu ve normal şartlarda dönüşüm sürecinin başlamadığı veya az miktarda başladığı kısımlarda ıslah imar planlarının uygulanmasında ortaya çıkan sorunlar ortaya konularak sosyal altyapı ve konut standardının artırılması ve kaliteli yaşam çevreleri oluşturulabilmesi esasına dayalı dönüşüm eylem planları hazırlanarak uygulamasına ilişkin yöntemler geliştirilecektir.

- Başlangıçta kasaba kimliğinde olan ancak günümüzde Ankara Metropolitan kent bütünü içerisinde önemli bir yere sahip bulunan Etimesgut ve Sincan'ın kent merkezlerinin birer alt merkez olarak ele alınıp bu alanları kontrol altına alarak sağlıklı bir şekilde gelişmesini yönlendirici ulaşım, dolaşım, otopark problemlerine çözüm üreten mekansal düzenlemeler yapılacaktır.

2023 Planlama Nüfusu Öngörüsü;

- Günümüze kadar yapılan planlama çalışmalarında bölge için belirlenen 400000 kişilik plan nüfusu kapasitesinin gecekondular alanlarında yapılacak dönüşüm uygulamaları ile 345.000 kişilik bir kapasiteye düşürülmesi öngörülmüştür.

2.9.2. Nazım ve Uygulama İmar Planı

Teklif konusu rezerv yapı alanına dair daha önce yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alan mevcut durumda plansız olarak geçmektedir.

3. BÖLÜM: PROJE ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

Teklif konusu Rezerv Yapı Alanı talep edilen rezerv yapı alanı Sincan İlçe Merkezinin, Ankara Ayaş Yolunun kuzeyinde Çoğlu Mahallesinin doğusunda bulunan yaklaşık 719632.696 m²'lik alanı kapsamaktadır. Teklif konusu Rezerv Yapı Alanının doğusunda Etimesgut İlçesi, kuzeyinde Kahramankazan İlçesi, batısında ise Ayaş İlçesi bulunmaktadır. Alanda 1 ada 1 parsel bulunmaktadır. Bu parselin 22378.787 m²'lik kısmı plan kapsamında bulunmaktadır. Rezerv yapı alanının içerisinde bulunan diğer alanlar tescil harici alanlardır.

3.1. Demografik Yapı ve Nüfus Projeksiyonu

Sincan İlçesi'nin 2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 535.637 kişi olup, nüfusun % 51'ini erkek nüfusu ve %49'unu kadın nüfusu oluşturmaktadır. Yüzölçümü 886 km² olan ilçede nüfus yoğunluğu 604 kişi/km² ile oldukça yüksek olarak değerlendirilebilir.

Yıl	Nüfus
1935	305
1950	1.258
1965	8.785
1970	17.297
1975	23.463
1980	30.435
1985	50.869
1990	91.016
2000	267.879
2007	413.030
2008	434.064
2009	445.330
2010	456.420
2011	468.129
2012	479.454
2013	484.694
2014	497.516
2015	506.950
2016	517.316
2017	524.222
2018	518.893
2019	535.637

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 8. Sincan İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü

Sincan İlçesi'nin 20'nci yüzyılın başında 305 olan nüfusu 1990 yılına kadar hızlı olmayan bir artış yaşarken, 1988 yılında Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine alınması ile nüfusun hızlı bir artış yaşadığı gözlemlenmektedir.

İstatistik	Yaş Aralığı	Yıl	Oran (%)
İstihdam Oranı (%)	(-15)	2014	45,6
		2015	46,4
		2016	47,2
		2017	47,5
		2018	47,2
	(15-64)	2014	49,6
		2015	50,6
		2016	51,1
		2017	51,5
		2018	51,5
İşgücüne Katılma Oranı (%)	(-15)	2014	51,6
		2015	52,2
		2016	53,2
		2017	53,5
		2018	52,5
	(15-64)	2014	56,1
		2015	57
		2016	57,7
		2017	58,1
		2018	57,4
İşsizlik Oranı (%)	(-15)	2014	11,5
		2015	11,2
		2016	11,4
		2017	11,3
		2018	10,1
	(15-64)	2014	11,5
		2015	11,2
		2016	11,4
		2017	11,4
		2018	10,2

Kaynak: TÜİK Verileri ve Ofis Çalışmaları, 2021.

Tablo 9. Sincan İlçesi Yıllara ve Yaş Gruplarına Göre İşgücü ve İstihdam Oranları

Törekent Mahallesi'nin yıllara göre nüfus verileri incelendiğinde nüfusun genel olarak yıllara göre arttığı tespit edilmiştir. 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNKS) verilerine göre Sincan İlçesi Törekent Mahallesi'nin nüfusu 13.124 kişi olarak belirlenmiştir. Yerinde yapılan çalışmalar neticesinde rezerv yapı alanı olarak önerilen alanın içerisinde konut bulunmamaktadır.

3.2. Teknik Altyapı Durumu

Planlama alanı yakın çevresinin ulaşım altyapısına baktığımızda alanın güneyinde Ayaş Yolu, batısında ise Necip Fazıl Bulvarı, doğusunda Ankara Çevreyolu ve Kuzeyinde ise Anadolu Otoyolu yer almaktadır.



Kaynak: 2021 Saha Çalışmaları ve Google Earth

Şekil 9. Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Durumu

Teklif konu rezerv yapı alanı plansız alan olduğu için sınırları içerisinde yol ağı bulunmamaktadır.

3.3. Mülkiyet Durumu

Planlama alanında 1 ada 1 parsel bulunmaktadır. Bu parselin 22378.787 m²lik kısmı plan kapsamında bulunmaktadır. Rezerv yapı alanının içerisinde bulunan diğer alanlar tescil harici alanlardır.

Planlama alanı sınırı içerisinde bulunan parselin Maliye Hazinesine ait olduğu tespit edilmiştir.

MAHALLE	MALİK ADI/SOYADI	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)
TÖREKENT	MALİYE HAZİNESİ	101	1	122842.89
TÖREKENT	TESCİL HARİCİ			596,789.80

Tablo 10. Rezerv Yapı Alanı Kamuya Ait Taşınmazlar

3.4. Sorun-Olanak Analizi

Sorunlar

1. Proje alanının riskli alan olması,
2. Güvenliğin yetersiz oluşu,
3. Alanın konut dokusunun iç içe geçmiş olması nedeniyle mekânsal açıdan geçirgen olmayan ve güvenli bir çevre oluşturması,
4. Çeşitli sosyoekonomik nedenlerden dolayı göç veriyor olması,
5. Altyapının yetersiz ve niteliksiz oluşu,
6. Çevresine göre daha düşük bir sosyokültürel bir yapı göstermesi,
7. Alanda var olan niteliksiz işgücü,

Olanaklar

1. Alanın rezerv yapı alanı ilan edilmesi nedeniyle kamu eliyle sağlıklı ve güvenilir yapılaşmanın projelendirilmesi,
2. Rezerv yapı alanı projesi ile alanda yaşayanların sosyoekonomik düzeyinin artırılabilir olması,
3. Proje alanının mekânsal avantajları nedeniyle odak noktası oluşturabilecek bir potansiyele sahip olması,
4. Alanın çevresindeki sosyokültürel yapılara erişilebilirlik açısından merkezi bir noktada olması,
5. Alanda yaşayan halkın mekânsal ve sosyal gelişmeye olumlu bakıyor olması,
7. Alanın kent merkezinin bir parçası olması,
8. Kent içinde düzenli konut alanları yaratmaya yönelik olarak dönüştürülebilir bir alan olması,
9. Proje alanının mekânsal avantajları nedeniyle odak noktası oluşturabilecek bir potansiyele sahip olması,
10. Alanın topoğrafik özelliği nedeniyle tasarımda rekreatif alan potansiyelinin olması,
11. Alanın çevresindeki sosyokültürel yapılara erişilebilirlik açısından merkezi denilebilir bir noktada olması,
12. Alanda yaşayanların büyük çoğunluğunun hak sahibi olması.

3.5. GZTF Analizi

Güçlü Yönler

1. Rezerv yapı alanındaki nüfusun büyük çoğunluğunun rezerv yapı alanı projesine olumlu bakıyor olması,
2. Alanın kent merkezinin bir parçası olması,
3. Alanda akrabalık, hemşerilik ve komşuluk gibi kültürel ağlarını koruyor olması,
4. Yenilemenin sosyal altyapıyı iyileştirme amacı taşıması,
5. Kent bütünü düşünüldüğünde projenin alan geneline ve alanın kendi ihtiyaçlarına uyumlu bir hale getirilebilecek bir konuma sahip olması,

Zayıf Yönler

1. Rezerv yapı alanı içerisinde yetişkinlerin ve çocukların sosyal ihtiyaçlarını karşılayabilecek çocuk oyun ve spor alanlarının bulunmaması,
2. Eğitim düzeyinin düşüklüğü ve niteliksiz işgücünün olması,
3. Gerek estetik gerekse de sağlık açısından niteliksiz bir çevre imajına sahip olması,
4. Düzensiz yapılaşmayla gelen ve yetersiz teknik altyapıdan kaynaklı çevre kirliliğinin olması,

Fırsatlar

1. 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle rezerv yapı alanı ilan edilmesi ve bu sayede sağlıklı ve güvenilir yapılaşmanın sağlanabilecek olması,
2. Proje yapılmadan önce çevresine göre düşük standartlar taşıyan ve aynı zamanda çevresindeki yapıların değerlerini olumsuz olarak etkileyen proje alanı kendine kazandırılacak olan yeni oluşturulacak kimlik ile beraber hem kendinin hem de yakın çevresinin değerini arttırması,
3. Tasarlanan proje ile proje alanı ve çevresinde yaşayan halkın refah seviyesinin arttırabilecek olması,
4. Alanın farklı kesimler için alternatif konut seçenekleri sunabilecek potansiyele sahip olması,

Tehditler

1. Hırsızlık, Bağımlılık vb. suç faaliyetleri,
2. Alanda ekonomik faaliyetlerin yeterli getiri sağlamaması,
3. Göç ile alandaki nüfusunun giderek azalması.

3.6. Kurum Görüşleri

T.C. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü, 18.11.2020 tarih ve 38801 sayılı yazısında;

“Değerlendirmeye konu alanda mevcut hatlarımız bulunmakta olup, sayısalı yazımız ekinde sunulmaktadır. Diğer taraftan rekreasyon alanı yapılacak alanda 2x(3,00x2,50) dere ıslah kutu kesiti ve 800x800 mm çapında betonarme kutu kesit yağmursuyu hatları bulunmakta olup, eklerde de belirtildiği üzere Ova Çayına deşarj edilmektedir. Söz konusu mevcut ve proje batlarımızın planlama esnasında korunması hususunda, bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” denilmiştir

T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 04.12.2020 tarih ve 109045 sayılı yazısında;

“Konuya ilişkin yapılan değerlendirmede;

-Söz konusu alan ile ilgili 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alan veya rezerv yapı alanı olduğuna dair Müdürlüğümüze ulaşan herhangi bir bilgi bulunmadığı,

-Söz konusu alana ilişkin İmar Şube Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında herhangi bir çalışmamız bulunmadığı, alanda yer alan Sincan Ova Çayı ve gölet benzeri oluşum için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, buna ilaveten yapılacak uygulamalarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde işlem yapılması gerektiği,

-İlgi yazıda belirtilen ve rekreasyon amaçlı imar planı çalışmalarına konu olan İlimiz, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi'nde bulunan 101 ada 1 parsel numaralı ve 122.842,89 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olduğu, yine bu taşınmazın kuzeyinde bulunan ekli krokide koordinatları belirtilen 543.823,43 m² yüzölçümlü taşınmazın Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (tescil harici) alanlardan olduğu, söz konusu taşınmazlardan 101 ada 1 parselin tamamı ile tescil harici alanın ekli krokide koordinatları belirtilen 2.000,00 m²'lik kısmı hariç olmak üzere toplam 664.666,32 m²'lik kısmının Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 13/10/2020 tarihli ve 215466 sayılı yazısı ile rekreasyon alanı olarak kullanılmak üzere Sincan Belediye Başkanlığına 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisinin uygun görüldüğü,

-Talebe konu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat

varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerektiği hususları tespit edilmiştir.” denilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 15.12.2021 tarih ve 1847015 sayılı yazısında;

“Söz konusu ıslah projesi incelenmiş olup, taşkın kontrol tesisi kısmının hidrolojik ve hidrolik açıdan yapılmasında Kuruluşumuzca herhangi bir sakınca görülmemiştir.” denilmiştir.

T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 09.02.2021 tarih ve 404551 sayılı yazısında;

“09.12.2019 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 14. Maddesinin 1. bendi gereğince söz konusu arazinin Müdürlüğümüz teknik elamanlarınca yerinde incelenmesi sonucu etüt raporu düzenlenmiştir. Etüt raporuna göre 62,2172 ha (622.171,941 m²) hektarlık talep alanı, 5403 sayılı Kanunun 3. Maddesinin (i) bendinde belirtilen Tarım Dışı Alanlardan (T) olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu ekteki vaziyet planında belirtilen arazi, 5403 sayılı Kanunun 3. maddesinin (i) fıkrası gereğince Tarım Dışı arazi olarak tespit edilen alana isabet edilmiş olduğundan ilgili Kanun kapsamında yapılacak her hangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, 28.12.2020 tarih ve 69272 sayılı yazısında;

“Söz konusu ilgi yazı ekinde sınırları gönderilen Sincan İlçesi Törekent Mahallesi dahilinde yapılması planlanan Ova Çayı Rekreasyon Alanı projesinin yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır” denilmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş, 04.11.2020 tarih ve 112047 sayılı yazısında;

“İlgi yazınıza konu olan bölgede, 2020 yılı yatırım programında Şirketimiz tarafından gerçekleştirilecek herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine () riayet edilmesi gerektiğini bilgilerinize arz ederiz.” denilmiştir.*

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü, 10.11.2020 tarih ve 36085 sayılı yazısında;

“Şirketimiz tarafından yapılan incelemelerde görüş talep edilen alanın sınırları incelenmiş olup, planlama alanı içerisinde herhangi bir tesisimiz yer almamaktadır. Çalışmalara altlık sağlaması amacıyla planlama alanına yakın olan alt / üst yapı tesislerimize ait veriler yazımız ekinde tarafınıza gönderilmektedir.” denilmiştir.

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme Ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü, 02.11.2020 tarih ve 2299546 sayılı yazısında;

“Konu ile ilgili olarak, 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda yapılan inceleme neticesinde, sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu projenin belirtilen alanda yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı, 26.10.2020 tarih ve 5535080 sayılı yazısında;

“1. Ankara ili, Sincan ilçesi sınırları dahilinde Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağı belirtilerek rekreasyon amaçlı imar planı çalışmaları hakkında ilgi ile görüş talep edilmiştir.

2.İlgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından her türlü plan ve projeler hakkında talep edilen kurum görüşlerine ilişkin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında Jandarma Genel Komutanlığına ait askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri açısından inceleme yapılmakta iken 668 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile

Jandarma Teşkilat, Görev ve Yetkileri Kanunu'nda yapılan değişiklikler neticesinde; Jandarma Genel Komutanlığının askeri bir kurum olma özelliği ortadan kalkmış ve İçişleri Bakanlığına bağlanmıştır.

3.690 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 3'üncü maddesinde yapılan düzenleme ile Jandarma Genel Komutanlığı birliklerinin konuşlu bulunduğu hizmet binaları, karakollar ve benzeri yerler özel güvenlik bölgesi statüsüne alınmıştır. Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazların çevresindeki taşınmazları kapsayan özel güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.

4.Jandarma Genel Komutanlığının askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile ilgili görev ve sorumluluğu bulunmadığından, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Milli Savunma Bakanlığının, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresindeki özel güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Valiliğin görüşünün alınması gerekmektedir.

5.Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, bahse konu rekreasyon amaçlı imar planı çalışması yapılacak alanın içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığının tespit edildiğini arz ederim.” denilmiştir.

**T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 21.10.2020 tarih ve
791804 sayılı yazısında;**

“Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde; söz konusu alan herhangi bir sit alanı içinde kalmamakta olup, yerinde yapılan incelemeler sonucunda da alan üzerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmamıştır.

Ancak belirtilen alanda ileride yapılacak fiziki ve inşai müdahaleler sırasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunması durumunda çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereğince ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

**Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü,
30.10.2020 tarih ve 2020142615 sayılı yazısında;**

“Genel Müdürlüğümüzün bilgi sistem kayıtlarında 30.10.2020 tarihinde yapılan sorgulamada talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat

sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 69,35 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Ankara ili, Sincan ilçesi sınırlarında 69,35 hektar alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3401020 sayılı Ova Çayı Rekreasyon Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dâhilinde Ova Çayı Rekreasyon Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verileceğine dair not düşülecektir.

ER:3401020 sayılı Ova Çayı Rekreasyon Alanı; ER:3241914, ER:3323054 ve ER:3376805 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular Sahaları ile çakıştığından ilgili Valilikten görüş alınması gerekmektedir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı, 22.10.2020 tarih ve 81613 sayılı yazısında;

Kentsel Tasarım Müdürlüğünce Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağı belirtilerek, planlama sınırı içerisindeki alana ilişkin imar planına esas görüş, bilgi ve önerilerimizin gönderilmesi ilgi ile istenmiştir. Planlama alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri söz konusu bulunmamaktadır.” denilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, 13.11.2020 tarih ve 669861 sayılı yazısında;

“a) Sincan Belediye Başkanlığının 09.10.2020 tarihli ve 61899864-045-E.7721 sayılı yazısı.

b)MSB'nin 14.10.2020 tarihli ve 51291087-754-E.603352 sayılı yazısı.

c)21.10.2020 tarihli ve 98889786-420.02-E.619826 sayılı yazımız.

ç)4'üncü Kolordu Komutanlığının 27.10.2020 tarihli ve 77773196-3305584 sayılı yazısı.

d) Akaryakıt İkmal ve İşletme Daire Başkanlığında 27.10.2020 tarihli ve 54975685-E-82932 sayılı yazısı.

e) 11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının 06.11.2020 tarihli ve 74797302-754-368/13716 sayılı yazısı.

Ankara ili Sincan İlçesi'nde Kentsel Tasarım Müdürlüğü tarafından Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulaması yapılacağından bahisle rekreasyon amaçlı imar planı çalışmalarına esas; askeri alanlar, ANT akaryakıt boru hatları, mania planı, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgelerinin paftalara işaretlenerek, konu hakkında görüşleri ile birlikte 30 gün içinde gönderilmesi ilgi (a)' ya istinaden ilgi (b) ile emredilmiştir.

Söz konusu bölgede yetkili Komutanlıklara ilgi (a) ekindeki plan gönderilmiş, sorumluluk ve yetkisindeki askeri alan, ANT akaryakıt boru hatları, mania planı, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgelerinin paftalara işaretlenerek gönderilmesi ilgi (e) ile istenmiştir.

Yetkili Komutanlık ve Başkanlıklarca yapılan inceleme sonucunda;

4'üncü Kolordu Komutanlığı birlik ve kurumlarına ait askeri alan, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmadığı ilgi (d) ile,

Nato akaryakıt boru hattı ve tesisi bulunmadığı ilgi (e) ile,

11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının sorumluluğunda bulunan alanın;

a. Askeri alan ile askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi sınırları dışında yer aldığı,

b. Mânia Planı kapsamında;

(1) Bahse konu imar planının kapsadığı alanın büyük ölçüde Etimesgut Askeri Havaalanı Mânia Planı Kalkış/Tırmanış ve Yaklaşma Yüzeyi içerisinde kaldığı,

(2) İmar planlarına mânia planlarının işaretlenerek ilgili idarelere gönderilmesi şeklinde bir uygulama bulunmadığını, söz konusu idarelerin mânia planını imar planına işaretlemesi ve mânia planı kapsamında belirlenen yüksekliklere uyması gerektiği ilgi (e) ile bildirilmiştir.” denilmiştir.

T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, 37419779-453.01 /06 sayılı yazısında;

“Bakanlığımız kayıtlarında yapılan incelemede, ekte sınırları gönderilen Rekreasyon Alanı Uygulama projesi sınırları içerisinde yer seçimi çalışmaları biten/devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmadığı görülmüştür.

Ayrıca, Küçük Sanayi Siteleri ile ilgili bilgi ve belgelerin de imar planı yapma yetkisine sahip, ilgili kuramlardan (Valilik veya Belediye Başkanlıklarından) temin edilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü, 319851 sayılı yazısında;

“Konuya ilişkin yapılan incelemede, görüş istenilen alan; en yakın demiryoluna 50 metre uzaklıkta olup, imar plan çalışmasında Teşekkülümüzce herhangi bir sakinca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) Bölge Müdür Yardımcılığı (Tesis) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü, 374020 sayılı yazısında;

“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemelerde; Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulama sınırında ve ilgi yazı ekinde gönderilen krokide belirtilen alanda Teşekkülümüze ait herhangi bir tesis bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; planlama/görüş alanı sınırlarının genişletilmesi durumunda, bu civarda bulunan hatlarımız ve tesislerimiz nedeniyle Teşekkülümüzden yine görüş alınması gerekmektedir.

Bununla birlikte; Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer alıp, henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında ve planlama sahası içine isabet edecek şekilde bir tesisimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik imar planı tadilatı için gerekli müracaatlar İdarenize yapılacaktır.” denilmiştir.

T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, 23.10.2020 tarih ve 59671 sayılı yazısında;

“Bu kapsamda; söz konusu alanın Milli Savunma Bakanlığı envanterinde yer alan "Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Milli Savunma Bakanlığı'ndan temin edilecek

Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.” denilmiştir.

3.7. Kurum Görüşlerinin Değerlendirilmesi

Planlama çalışmalarına referans olması amacıyla 17 kurumdan görüş talep edilmiştir. Bu doğrultuda;

1. T.C. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğünün 18.11.2020 tarih ve 38801 sayılı yazısında, değerlendirmeye konu alanda mevcut hatların bulunmakta olup, rekreasyon alanı yapılacak alanda 2x(3,00x2,50) dere ıslah kutu kesiti ve 800x800 mm çapında betonarme kutu kesit yağmursuyu hatları bulunmakta olup, eklerde de belirtildiği üzere Ova Çayına deşarj edildiği, söz konusu mevcut ve proje batlarımızın planlama esnasında korunması gerektiği belirtilmiştir. Mevcut hatların sayısalı ise ek olarak sunulmuştur.
2. T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 04.12.2020 tarih ve 109045 sayılı yazısında; Söz konusu alan ile ilgili 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alan veya rezerv yapı alanı olduğuna dair herhangi bir bilgi bulunmadığı, alana ilişkin herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı, alanda yer alan Sincan Ova Çayı ve gölet benzeri oluşum için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, buna ilaveten yapılacak uygulamalarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde işlem yapılması gerektiği, Törekent Mahallesi'nde bulunan 101 ada 1 parsel numaralı ve 122.842,89 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olduğu, yine bu taşınmazın kuzeyinde bulunan ekli krokide koordinatları belirtilen 543.823,43 m² yüzölçümlü taşınmazın Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (tescil harici) alanlardan olduğu, söz konusu taşınmazlardan 101 ada 1 parselin tamamı ile tescil harici alanın ekli krokide koordinatları belirtilen 2.000,00 m²'lik kısmı hariç olmak üzere toplam 664.666,32 m²'lik kısmının Bakanlığın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 13/10/2020 tarihli ve 215466 sayılı yazısı ile rekreasyon alanı olarak kullanılmak üzere Sincan Belediye Başkanlığına 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisinin uygun görüldüğü, alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına

(mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

3. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 15.12.2021 tarih ve 1847015 sayılı yazısında; *söz konusu ıslah projesi incelenmiş olup, taşkın kontrol tesisi kısmının hidrolojik ve hidrolik açıdan yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.*
4. T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 09.02.2021 tarih ve 404551 sayılı yazısında; *söz konusu arazinin yerinde incelenmesi sonucu düzenlenen etüt raporuna göre 62,2172 ha (622.171,941 m²) hektarlık talep alanı, 5403 sayılı Kanununun 3. Maddesinin (i) bendinde belirtilen Tarım Dışı Alanlardan (T) olduğu tespit edildiği, söz konusu ekteki vaziyet planında belirtilen arazi, 5403 sayılı Kanununun 3. maddesinin (i) fıkrası gereğince Tarım Dışı arazi olarak tespit edilen alana isabet edilmiş olduğundan ilgili Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.*
5. T.C. Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, 28.12.2020 tarih ve 69272 sayılı yazısında; Ova Çayı Rekreasyon Alanı projesinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
6. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., 04.11.2020 tarih ve 112047 sayılı yazısında; bölgede, 2020 yılı yatırım programında gerçekleştirilecek herhangi bir çalışma bulunmadığı, yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine (*) riayet edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
7. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü, 10.11.2020 tarih ve 36085 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde herhangi bir tesisin yer almadığı belirtilmiş, çalışmalara altlık sağlaması amacıyla planlama alanına yakın olan alt / üst yapı tesislere ait veriler ek olarak gönderilmiştir.
8. Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İşletme Ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü, 02.11.2020 tarih ve 2299546 sayılı yazısında; sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattının/tesisinin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu projenin belirtilen alanda yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

9. T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı, 26.10.2020 tarih ve 5535080 sayılı yazısında; konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, bahse konu rekreasyon amaçlı imar planı çalışması yapılacak alanın içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.
10. T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 21.10.2020 tarih ve 791804 sayılı yazısında; söz konusu alan herhangi bir sit alanı içinde kalmadığı, yerinde yapılan incelemeler sonucunda da alan üzerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmadığı ancak belirtilen alanda ileride yapılacak fiziki ve inşai müdahaleler sırasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunması durumunda çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereğince ilgili makamlara haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
11. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, 30.10.2020 tarih ve 2020142615 sayılı yazısında; Talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 69,35 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.
12. T.C. Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı, 22.10.2020 tarih ve 81613 sayılı yazısında; planlama alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri söz konusu bulunmadığı belirtilmiştir.
13. T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, 13.11.2020 tarih ve 669861 sayılı yazısında;
Yetkili Komutanlık ve Başkanlıklarca yapılan inceleme sonucunda;
4'üncü Kolordu Komutanlığı birlik ve kurumlarına ait askeri alan, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmadığı,
Nato akaryakıt boru hattı ve tesisi bulunmadığı,
11'inci Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığının sorumluluğunda bulunan alanın;
a.Askeri alan ile askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi sınırları dışında yer aldığı,
b.Mânia Planı kapsamında;

(1)Bahse konu imar planının kapsadığı alanın büyük ölçüde Etimesgut Askeri Havaalanı Mânia Planı Kalkış/Tırmanış ve Yaklaşma Yüzeyi içerisinde kaldığı, (2)İmar planlarına mânia planlarının işaretlenerek ilgili idarelere gönderilmesi şeklinde bir uygulama bulunmadığını, söz konusu idarelerin mânia planını imar planına işaretlemesi ve mânia planı kapsamında belirlenen yüksekliklere uyması gerektiği belirtilmiştir.

14. T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, 37419779-453.01 /06 sayılı yazısında; Sınırları belirtilen Rekreasyon Alanı Uygulama projesi sınırları içerisinde yer seçimi çalışmaları biten/devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmadığı belirtilmiştir.
15. T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü, 319851 sayılı yazısında; Görüş istenilen alan; en yakın demiryoluna 50 metre uzaklıkta olup, imar plan çalışmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
16. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) Bölge Müdür Yardımcılığı (Tesis) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü, 374020 sayılı yazısında; Ova Çayı Rekreasyon Alanı Uygulama sınırında ve ilgi yazı ekinde gönderilen krokide belirtilen alanda kuruma ait herhangi bir tesis bulunmadığı belirtilmiştir.
17. T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, 23.10.2020 tarih ve 59671 sayılı yazısında; Söz konusu alanın Milli Savunma Bakanlığı envanterinde yer alan "Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Milli Savunma Bakanlığı'ndan temin edilecek Mürted Askeri Havalimanı Mania Planı doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

3.8. Planlama Alanı Proje Sentezi

Planlama alanı olan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71,96 ha alan, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yunus Emre Mahallesinde bulunan 4,12 ha alan ile Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesinde bulunan 30,34 ha alan sırasıyla 09.03.2022 tarihli ve 3147924 sayılı, 09.03.2022 tarihli ve 3147739 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı Ankara ili Sincan ilçesinde yer almaktadır. Alan, UTM 3⁰ koordinat sisteminde ve ITRF-96 datumundaki metrik sisteme göre ise X: 4 431 481 – 4 429 226 ve Y: 460 045 – 462 640 koordinatları arasında yer almaktadır. Yaklaşık 58.83 hektar alan kaplayan alanın kuzeydoğu- güneybatı doğrultusundaki kuş uçuşu mesafesi yaklaşık 2.945 metre ve kuzey-güney doğrultusundaki uzaklığı yaklaşık 376 metredir.



Şekil 10. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde, “Tarım Alanı, ağaçlandırılacak alan, öneri bağcılık bahçecilik” (KY4 – ETİMESGUT-SİNCAN) kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

İnceleme alanının düz bir eğime sahip bir topografyada bulunup eğimin % 0-10 arasında olduğu ve jeolojisini Alüvyon (Qal) oluşturduğu alanlardır. Birim, bölgedeki nehirlerin yataklarında tutturulmamış veya çok az tutturulmuş, kum, mil ve çakıllardan oluşur. Bölgede yaygın alanlar (Kazan, Çubuk) kaplayan alüvyon yüzeylemelerinin yanı sıra, Sakarya Nehri ve Ankara Çayı boyunca da yataklarının durumuna göre artan genişlikte alüvyon örtüleri yer

almaktadır. Bunlar yer yer çok ince kum, mil ve kil yaygılı laminalı, kırışıklı, büzülme çatlaklı taşkın ovası fasiyesinde oluşuk içi çamur toprağı, teknesi çapraz tabakalı ve yatay ince kum, mil bulunan yatak fasiyesi görünümündedir. Alanda SK-1, SK-2, SK-3, SK-4, SK-5, SK-6, SK-7, SK-8 numaralı sondajlar 15,00 m. derinliğinde yapılmış olup, yapılan sondajlarda 0.00 -7,50 m Açık kahve-kahve renkli kumlu çakıllı Kil, 7,50-15,00 metre arasında Açık kahve-Sarı renkli Çakıllı Killi Kum birimleri gözlenmiş olup 1,50 metreden başlayan yeraltı suyu bulunmaktadır.

Planlama alanında; 1 ada içerisinde 1 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsel Maliye Hazinesine ait olup 12 hektarlık bir alanı kaplamaktadır geriye kalan alan ise tescil harici alan olarak geçmektedir.

Proje alanında herhangi bir yapılaşma ve yol ağı bulunmamaktadır. Planlama alanı yakın çevresinin ulaşım altyapısına baktığımızda alanın güneyinde Ayaş Yolu, batısında ise Necip Fazıl Bulvarı, doğusunda Ankara Çevreyolu ve Kuzeyinde ise Anadolu Otoyolu yer almaktadır.

4. BÖLÜM: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. Uygulama İmar Planının Gerekçesi, Amacı ve Planlama Yaklaşımı

Planlama alanında potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya konulduğu, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanının oluşturulması, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla uygulama imar planı hazırlanmıştır.

İlçe nüfusunun fazla olması ve mevcut konut stokunun yetersiz olmasının yanında bölgede rekreasyon alanına ihtiyaç duyulması sebebiyle yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. İlçede bulunan konut stokunun arttırılabilmesi ve ilçe içerisindeki riskli yapıların dönüştürülmesine kaynak oluşturulabilmesi amacıyla rezerv yapı alanına ihtiyaç duyulmaktadır.

Teklif konu Rezerv Yapı Alanı içerisinde, gerekli alt ve üst ölçekli imar planları ile kentsel tasarımları hazırlanacak olup, onama sürecinin tamamlanmasının ardından alan içerisinde yeni yapıların yapılarak nüfusun bir bölümünün bu bölgeye kaydırılması planlanmaktadır.

4.2. Planlama Kararları

Teklif konu Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamakta olup bu alan mevcut durumda plansızdır.

Getirilen planlama kararları ise bu plan ile eş zamanlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım Nazım İmar Planına göre konut alanları tek başlık altında ‘Ticaret Konut Alanları’ olarak ele alınmıştır. Ticaret alanları için uygulama imar planında 25,107.16 m² konut alanları için ise 100,428.64 m² alan ayrılmıştır. Bu alanlarda kütle-boşluk ilişkisi, cephe düzeni vb. tasarım kriterleri kapsamında yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

4.2.1. Konut Ticaret Alanları

Planlama alanında tek tip konut taslağı üzerinde çalışılmış olup, 130 m² daire büyüklüğüne sahip konut yapılarının yapılması planlanmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu’nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre belirlediği Sincan ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü 3.02 kişidir. Üretilen birim konut adedi ve hane halkı sayısının çarpımından elde edilecek nüfus 2333 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama alanında toplamda 104613.17 m² büyüklüğünde konut ticaret alanı önerilmektedir.

Emsal	1.20
Konut Emsali (%80)	0.96
Ticaret Emsali (%20)	0.24
Konut İnşaat Alanı (m ²)	100,428.64
Ticaret İnşaat Alanı (m ²)	25,107.16
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	125,535.80
Birim Konut Alanı (m ²)	130
Konut Sayısı	773
Aile Büyüklüğü	3.02
Toplam Nüfus	2333

Tablo 11. Planlama Alanı Gelişme Konut Alanı Nüfus Hesabı

Alan Adı	Adet	Durum (m ²)	Oran (%)
Park	4	15101.16	2.57%
Rekreasyon	1	271601.81	46.16%
Konut Ticaret	2	104613.17	17.78%
Cami	1	6413.38	1.09%
Özel Eğitim Alanı	1	6177.97	1.05%
İlkokul Alanı	1	7037.20	1.20%
Anaokulu	1	2056.24	0.35%
Sağlık Tesis Alanı	1	3971.35	0.67%
Teknik Altyapı Alanı	1	8193.37	1.39%
Su Yüzeyi	1	84665.54	14.39%
Yollar		78556.44	13.35%

Tablo 12: Planlama Alanı Alan Dağılımı

Toplam Nüfus	2333
Kişi Başına Ayrılması Gereken Toplam Donatı Alanı (m ²)	22.45
Ayrılması Gereken Toplam Alan (m ²)	52,376.63
Ayrılması Gereken Park Hariç Donatı Alanı (m ²)	29,046.28
Öneri Planda Ayrılan Donatı Alanı (m ²) (Rekreasyon Alanı Hariç)	48,950.67

Tablo 13: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Standartlara Göre Gerekli Alanlar

4.2.2. Eğitim Alanı

Planlama sınırı içerisinde 2056.24 m² anaokulu, 7037.20 m² ilkokul ve 6177.97 m² özel eğitim alanı olmak üzere toplam 15,271.41 m² eğitim alanı önerilmektedir.

4.2.3. İbadet Alanları

Planlama alanında toplamda 6413.38 m² büyüklüğünde bir alan ibadet alanlarından cami alanı olarak önerilmektedir.

4.2.4. Açık Ve Yeşil Alanlar

Planlama sınırı içerisinde 371,368.51 m² büyüklüğünde bir alan park, rekreasyon alanı ve su yüzeyi olarak önerilmektedir.

4.2.5. Teknik Altyapı Alanları

Planlama sınırı içerisinde 8193.37 m² teknik altyapı alanı kullanımı olarak önerilmektedir.

4.2.6. Sağlık Tesisi Alanları

Planlama sınırı içerisinde 3971.35 m² sağlık tesisi alanı kullanımı olarak önerilmektedir.

4.2.7. Yollar

Planlama sınırı içerisinde 78556.44 m² yol ağı önerilmektedir.

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Öneri Nüfus	Alan Adı	Asgari Kişi Başı Alan (m ²) (501.000 +)	Minimum Alan (m ²)	Ayrılması Gereken Donatı Alanı (m ²)
2,333	Anaokulu Alanı	0.60	2000.00	1,399.82
	İlkokul Alanı	2.00	5000.00	4,666.07
	Ortaokul Alanı	2.00	6000.00	4,666.07
	Lise Alanı	2.00	6000.00	4,666.07
	Park Alanı	10.00		23,330.35
	Spor Alanı			
	Rekreasyon Alanı			
	Sağlık Tesisi Alanı	1.60	750.00	3,732.86
	Sosyal Tesis Alanı	1.50		3,499.55
	Kültürel Tesis Alanı			
	Cami Alanı	0.75	1000.00	1,749.78
	Teknik Altyapı Alanı	2.00		4,666.07
	Park Alanı Hariç Toplam	12.45		29,046.28
	Toplam	22.45		52,376.63

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TÖREKENT MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 14. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



		ADI-SOYADI	İMZA
SİNCAN BELEDİYESİ KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Müdür	İsmail Can OCAK	
	Şehir Plancısı	Fulya KAYA	
	Şehir Plancısı	Emre EROĞLU	
	Şehir Plancısı	Elif TEKPINAR	

Ankara İli, Sincan İlçesi, Törekent Mah. Rezerv
Yapı Alanı, 1/1000 ölç. Uygulama İmar Planı

EKİ:
Plan Açıklama Raporu

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

- 1) İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- 2) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- 3) 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNUNA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN;
 - HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
 - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
 - KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ
 - ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
 - ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
 - ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
 - 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN
 - ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 5) TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 7) BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK”, "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ”, HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 8) 5378 SAYILI “ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 9) YAPILAŞMALARDA 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.
- 10) TAŞKIN VE RUSUBAT KONTROL YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU VE

2010/5 SAYILI “AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

- 11) İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 12) 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 13) ANKARA VALİLİĞİ’NCE (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) 04.10.2021 TARİHLİ ONAYLI “ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, TÖREKENT (OVAÇAYI) MAHALLESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU”NDA “SONUÇ VE ÖNERİLER” KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 14) İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 15) PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ VEYA BAKANLIK YETKİLİDİR.
- 16) ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN BELİRTİLEN HÜKÜMLERİNE İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 17) BAŞKENT DOĞALGAZ A.Ş.’NİN 10.11.2020 TARİH VE 36085 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 18) ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18.11.2020 TARİH VE 38801 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 19) SİĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 20) MANİA PLANINDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLERE UYULACAKTIR.
- 21) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. İMAR ADA/PARSELLERDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR VEYA KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.
 - 22) PLANLAMA ALANINDA, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) TARAFINDAN ÖNERİLEN ÇALIŞMALAR TAMAMLANMADAN VE PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE DSİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAŞMAYA VE UYGULAMAYA GİDİLEMEZ.
 - 23) TİCARET-KONUT ALANLARINDA;
 - a. EMSAL: 1.20 YENÇOK: 24.50 METRE’DİR.
 - b. SADECE ZEMİN KATTA OLMAK ÜZERE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20’Sİ TİCARET ALANI, %80’İ KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
 - c. DAİRE SAYISI, TİCARİ OLARAK KULLANILAN İNŞAAT ALANI HARİÇ TOPLAM İNŞAAT ALANININ 130’A BÖLÜNMEYİLE HESAPLANACAKTIR.