



ANKARA İLİ, POLATLI İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ 2970 ADA 4 VE 7 PARSEL



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Haziran 2025





İÇİNDEKİLER

A. BAĞLI OLUNAN İDARİ ALANIN GENEL DURUMU	2
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	3
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	5
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ	7
2.1. ARAZİ YAPISI	7
2.2. JEOLJİK ETÜT	8
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	14
4. MER'İ PLANLAR	22
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	22
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	22
4.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	22
4.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	22
5. PLAN TEKLİFİ	22
5.1. AMAÇ VE KAPSAM	22
5.2. GENEL KARARLAR	22
5.3. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	23

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Ankara İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Harita 2. Ankara Polatlı İlçe Uydu Görüntüsü	3
Harita 3. Ankara İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı	4
Harita 4. Planlama Alanı'nın Türkiye Deprem Tehlike Haritası'ndaki Durumu	5
Harita 5. Planlama Alanı'nın Halihazır Haritası ve Parseller	6
Harita 6. Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü ve Sınırı	7
Harita 7. Arazi Yapısı	8
Harita 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası	14
Harita 9. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	24

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	5
Tablo 2. Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	23



A. BAĞLI OLUNAN İDARİ ALANIN GENEL DURUMU

Ankara ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39-57 kuzey enlemleri ve 32-53 doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin yüzölçümü 26.897 km², rakımı 890 metredir.

Ankara, doğu yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu, güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrelenmiştir.

2023 yılı verilerine göre Ankara İli nüfusu 5.803.482, Polatlı ilçesi nüfusu ise 128.895 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 216 kişi/km²'dir. İlin Polatlı dahil 25 ilçesi bulunmaktadır.



Harita 1. Ankara İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar,



Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve Hacıbekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir.

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

Bölgeye düşen yağış miktarları kuzey ve güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzeyde Kızılcahamam ve Çubuk, Karadeniz yağış rejimi özelliğini; güney ise İç Anadolu karakterini taşır. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler.

B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Ankara İli, Polatlı İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ve çevresinin uydu görüntüsüne bakıldığında ilçe merkezinin güneyinde yer aldığı görülmektedir.



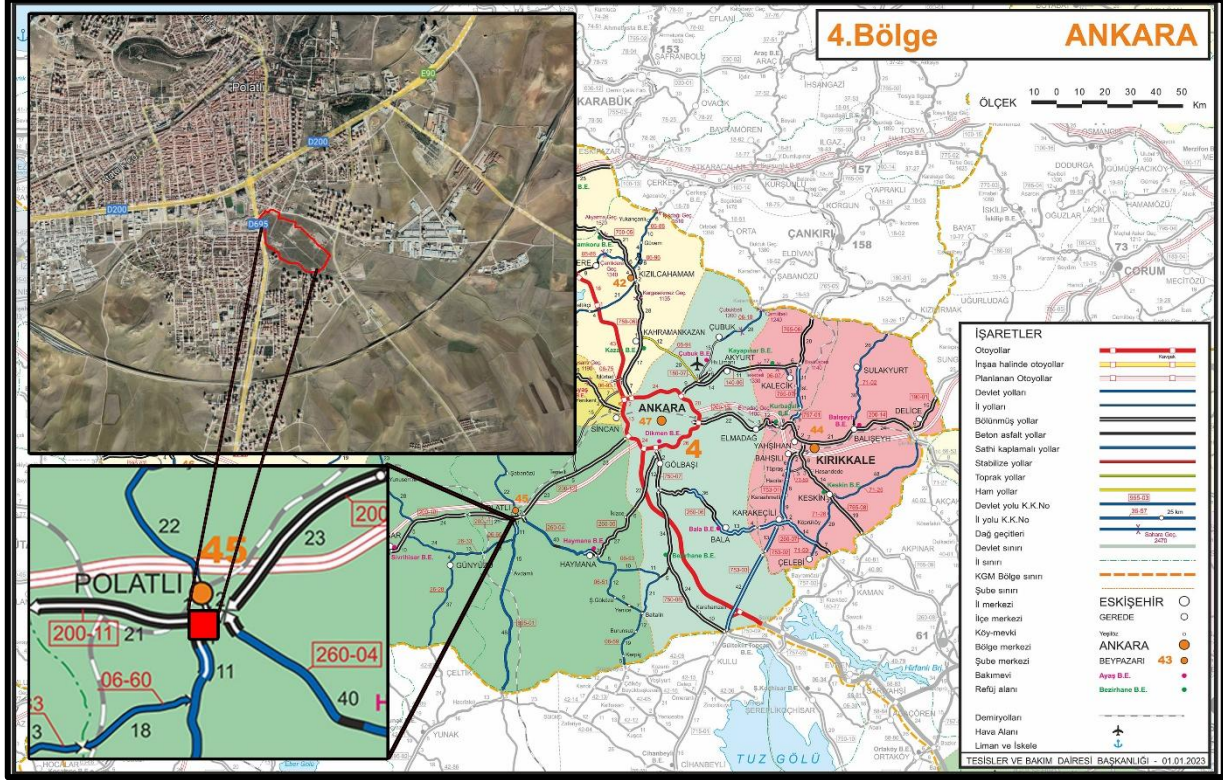
Harita 2. Ankara Polatlı İlçe Uydu Görüntüsü



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Plan Açıklama Raporu

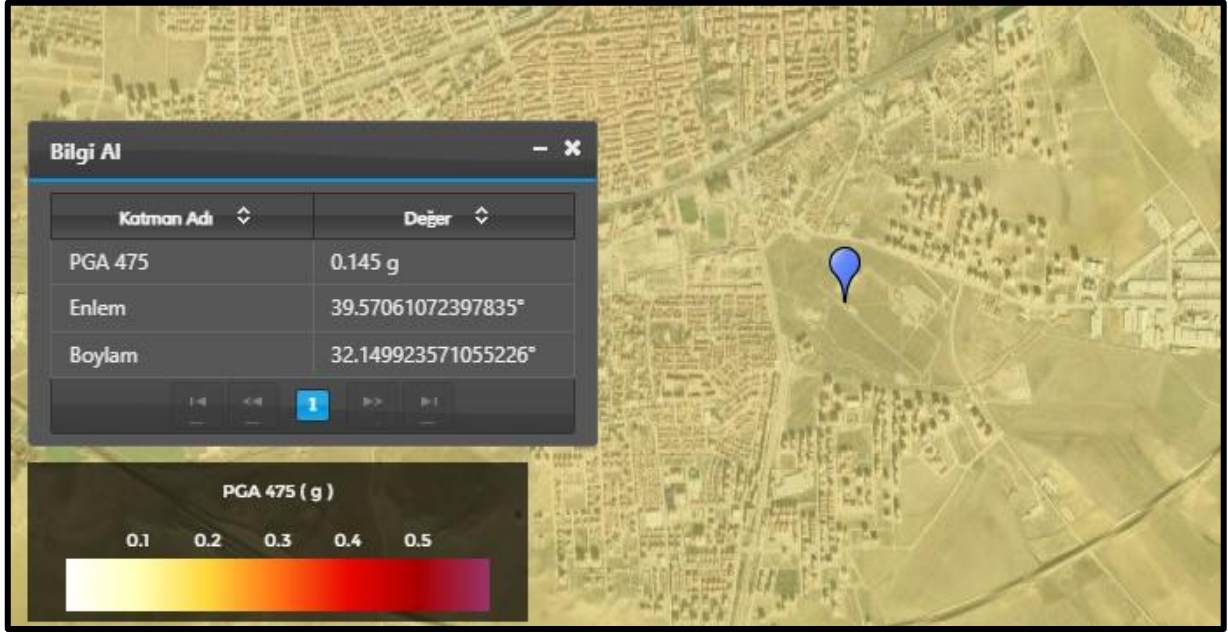


Ankara İl Merkezi ve Polatlı İlçesi arası uzaklık 78 km'dir. Planlama alanı ve ilçe merkezi arası uzaklık ise yaklaşık 1 km'dir. Planlama alanına, batı yönünden D695 ve kuzeyden ise D200 karayolu bağlantıları üzerinden ulaşılabilir.



Harita 3. Ankara İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı

Proje alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre PGA 475 sınıfında 0,145 g katsayısında düşük tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 4. Planlama Alanı'nın Türkiye Deprem Tehlike Haritası'ndaki Durumu

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Zafer Mahallesi 2970 Ada 4 Parsel ve 2970 Ada 7 Parselden oluşmaktadır. Taşınmazların alan toplamaları 10,85 ha, planlama alanı toplamı ise 10,94 Hektardır. Taşınmazlar Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına devir aşamasındadır. Diğer taşınmazların mülkiyeti tam hisse ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

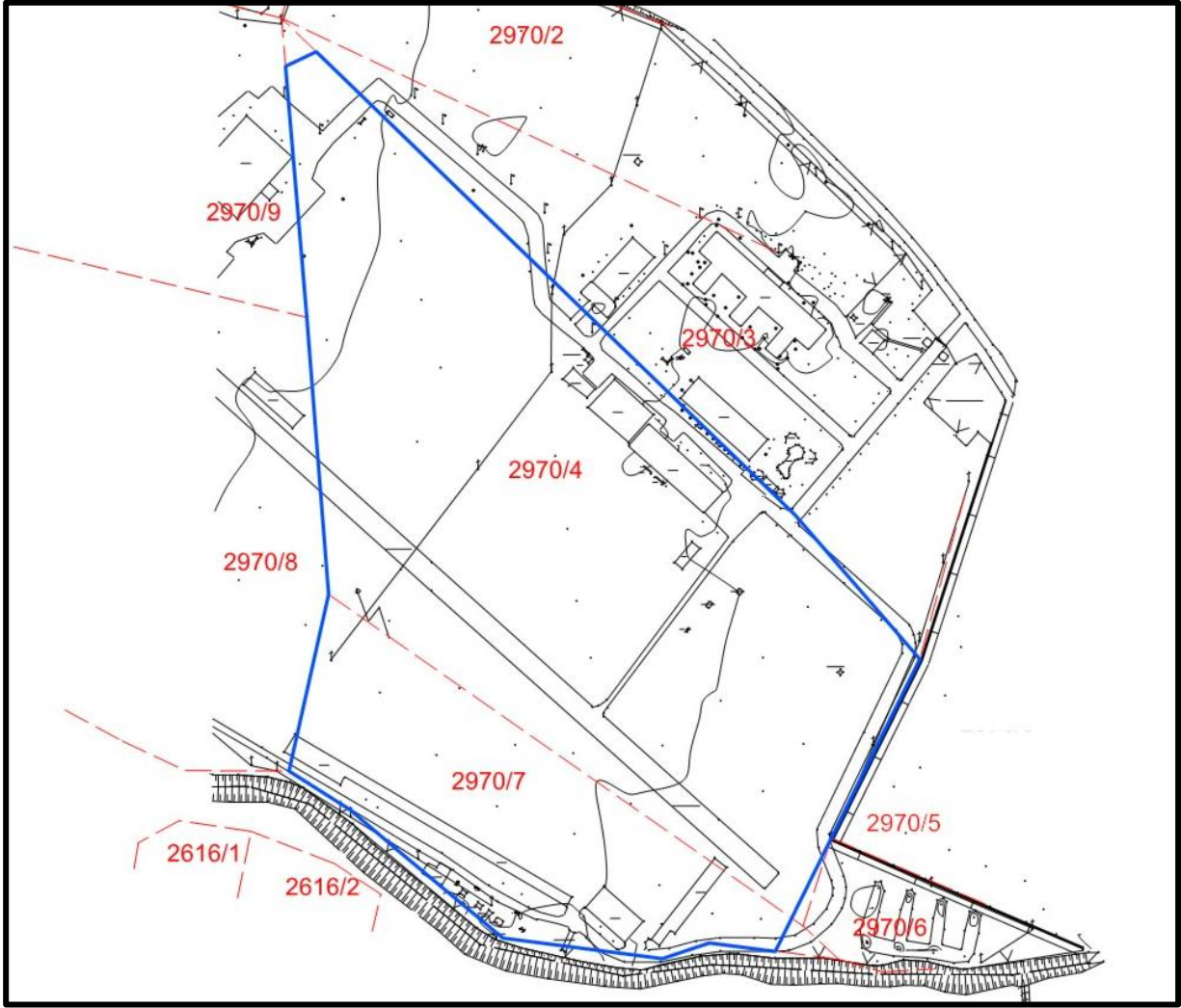
Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli I28-D-19-D paftası ile 1/1.000 ölçekli I28-D-19-D-1-A ve I28-D-19-D-1-D paftalarında yer almaktadır.

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
2970/4 (64/6)	82,774.40
2970/7 (64/7)	25.691,87
TOPLAM	108,466.27



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



Harita 5. Planlama Alanı'nın Halihazır Haritası ve Parseller

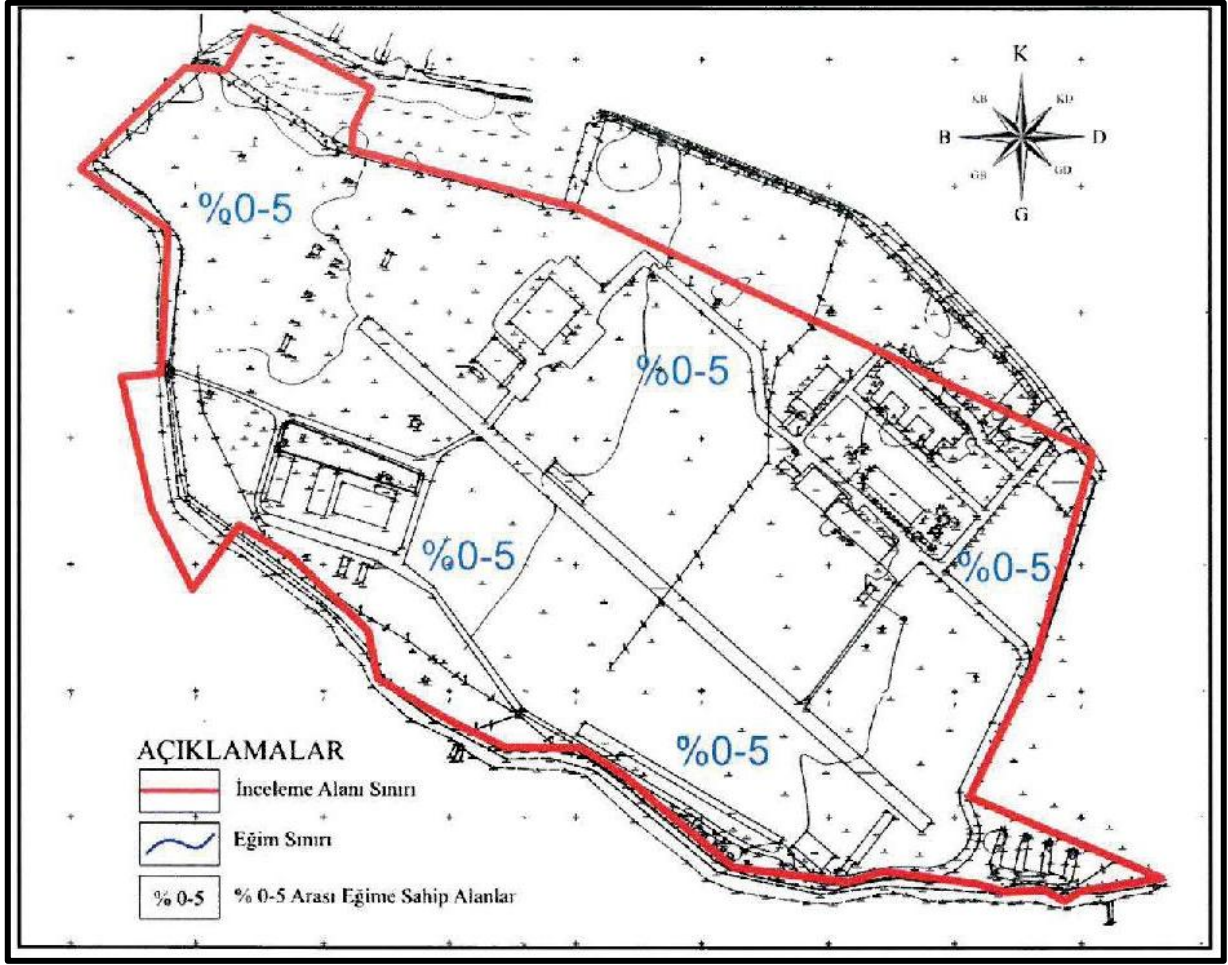


Harita 6. Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü ve Sınırı

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1.ARAZİ YAPISI

Planlama alanının arazi yapısına bakıldığında alan bütününe %0 ila %5 arasında bir eğime sahip olduğu görülmektedir.



Harita 7. Arazi Yapısı

2.2.JEOLOJİK ETÜT

Ankara ili, Polatlı ilçesi, Zafer ve Yenimahalle Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan 29.94 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 16.05.2023 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtildiği üzere, inceleme alanındaki problemlerin mühendislik çözümleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanının tamamı; Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önemli Alanlar) olarak belirlenmiştir.

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmanın amacı, Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer ve Yenimahalle mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, 4 adet 1/1000 ölçekli I28-D-19-D-1-A, I28-D-19-D-1-D, I28-D-18-C-2-B, I28-D-18-C-2- C nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen, Zafer Mahallesi, 634 Ada 2, 5, 6, 7, 9, 10 Parseller, 180 Ada 3, 9 Parseller, Yenimahalle Mahallesi 1742 Ada



2, 3, 4, 5, 6 Parsellerde yer alan 29.94 hektarlık alanın “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nun hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

2. *İnceleme alanı ve çevresi jeolojik gözlemler, sondaj (10 adet toplam 230.00 metre) ve jeofizik (5 profil Sismik Kırılma, 5 MASW, 5 noktada mikrotremör, 3 adet Düşey elektrik sondaj) çalışmaları ile irdelenmiştir. Tamamlanan sondaj, jeofizik çalışmalar; arazi çalışmaları, laboratuvar çalışmaları ve büro çalışmaları olmak üzere üç aşamada incelenmiştir. Ayrıca arazide derinlikleri 20.00-30.00 metre arasında değişen 10 adet (toplam 230.00 m) sondaj çalışması yapılmış karot numuneler alınarak KZM Laboratuvar San. Ve Tic. Ltd. Şti. zemin ve kaya mekaniği laboratuvarına nakledilmiştir. Eğim durumu heyelan potansiyeli ve diğer afet riskleri de araştırılmıştır. Sondaj çalışmalarından alınan örnekler üzerinde, zeminin fiziksel - mekanik ve mühendislik parametrelerini belirlemeye yönelik elek analizi analizi, su içeriği, atterberg limitlerinin tayini, hidrometre, tane yoğunluğu, doğal birim hacim ağırlık, üç eksenli basınç dayanımı ve konsolidasyon deneyleri yapılmıştır. Ayrıca kaya birimlerin mekanik özelliklerini belirlemek için nokta yükleme ve birim hacim ağırlık deneyleri yapılmıştır*
3. *Ankara İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’ ne çalışma alanı sınırları içerisinde “Afete Maruz Bölge Karan” olup olmadığı ile ilgili yöneltilen 22.02.2023 tarihli ve E-36511491 -755.01 [199]-376626 sayılı yazıya cevaben gelen; E-95368565-952.01.04.04-498357 sayılı yazıda Afete Maruz Bölge Karan bulunan alanlar bulunmadığı belirtilmiştir.*
4. *İnceleme alanının topoğrafik eğim %0-5 arasında olup arazinin en yüksek kotu 842.252 m, en düşük kotu ise 846.194 metredir.*
5. *İnceleme alanının fiziksel ve mekanik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak; sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmış olup sondajlardan alınan numuneler laboratuvar deneylerine tabi tutulmuştur. İnceleme alanında derinlikleri 20.00-30.00 metre arasında değişen 10 adet sondaj çalışması yapılmıştır. Yapılan sondaj çalışmalarında derinliği 0.70-1.10 metre arasında değişen killi kumlu çakıllı dolgu malzemesi ve derinliği 11.00-16.50 metreler arasında değişen Kuvatemer yaşlı Alüvyon (Qal)’ a ait sarımsı kahve renkli kireç konkresyonlu siltli kil birimine rastlanılmıştır. Dolgu malzemesi ve alüvyon birimi altında ise Küviziye-Lütesiye yaşlı Beldede Formasyonu (Teb)’na ait gri renkli zayıf-çok zayıf dayanımlı, orta-çok ayrılmış mam birimine rastlanılmıştır.*



6. *Alüvyon birimlere ait sarımsı kahve renkli kireç konkresyonlu düşük-yüksek plastisiteli siltli kil birimleri zemin olarak değerlendirilmiştir. Alüvyon birimlerin sınıflandırılması; İnceleme alanında alüvyon birimler için USCS zemin sınıflamasına göre %62 CL, %38 CH'den oluşmaktadır.*
- SPT-N30 değerlerine göre alüvyon birimlerin sertlik tanımı, sertlik tanımı “yumuşak, orta katı, katı, sert, çok sert”, sıkılık tanımı “gevşek, çok gevşek, sıkı, orta sıkı, çok sıkı” aralığında tanımlanmıştır.*
- Laboratuvar sonuçlarında elde edilen plastisite indislerine göre alüvyon birimlerin plastisiteliği “plastik” olarak, kuru dayanımları ise “orta” olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında alüvyon birimler üzerinde yapılan atterberg deney sonucunda elde edilen likit limit deneyine ve yapılan $Cc: 0,009*(LL-10)$ hesaplamasına göre ince daneli se-viyeler için, için “orta-yüksek sıkışabilirlik” ve Kıvamlılık İndisine ($Ic=((LL-W)/PI)$ göre “sıkı-sert-çok sert” özelliği göstermektedir.*
- Plastite İndisinin Kil Yüzdesi Oranına göre Aktivite Değerine bakıldığında; 0.41-0.61 aralığında hesaplanmış olup “aktif değil” olarak belirlenmiştir.*
7. *Beldede Formasyonuna ait gri renkli kıltaşı-mam birimleri ise kaya olarak değerlendirilmiştir. Mam- Kıltaşı birimlerinin sınıflandırılması; İnceleme alanında ana kayayı oluşturan Marn-Kıltaşı birimleri üzerinde yapılan tek eksenli basınç ve nokta yükleme deneyleri sonucunda bu birimler “(Deere ve Miller, 1966)” a göre “çok düşük dayanımlı” kaya sınıfına girmektedir.*
- İnceleme alanında incelenen Marn-Kıltaşı birimlerinin ayrışma derecesi “orta derecede-çok ayrılmış” olarak belirlenmiştir.*
- İnceleme alanında incelenen Marn-Kıltaşı birimlerinin RQD değerlerine göre kaya kalitesi “çok düşük-düşük” olarak belirlenmiştir.*
8. *İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar neticesinde; Ankara İli Polatlı İlçesi İstiklal Mahallesinde; Beldede Formasyonun (Teb) 'da ve Alüvyonda yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre; ortalama 3.00-7.00 m derinlik için V_p hızı 419-516 m/s; Kazınabilirliği ‘Rahatça/Kolay kazınabilir’ sınıfında olup 7.00 m derinlikten sonra V_p hızı 808- 1337 m/s; Kazınabilirliği ‘Kolay/Orta Zor kazınabilir’ sınıfında olup, 3.00-7.00 m derinlik için V_s hızı 149-170 m/s, hızlan arasında, 7.00 m derinlikten sonra V_s hızı 237-26 m/s hızlan arasındadır. Elde Edilen Sismik kırılma ve $MASW$ çalışmaları sonucunda elde edilen V_s hızlarına göre Alüvyonda zemin Sınıfı ZE olup, Beldede Formasyonunda ZD olarak*



tanımlanmıştır.

Beldede Formasyonu (Teb) 'da: Baskın frekans (F0) 0.71-1.65 Hz aralığında, baskın periyot (T0) 0.61-1.41 sn aralığında, zemin büyütmesi (AO) 0.48-4.19 aralığında, spektrum karakteristik periyottan ise Ta için; 0.41-0.94 sn Tb için: 0.94-2.12 sn aralığında belirlenmiştir. İnceleme Alanı

Ankara İli Polatlı İlçesi İstiklal Mahallesi; Beldede Formasyonu (Teb) ortamda 'da zemin hakim titreşim periyodu TO 0.61-1.41sn aralığında belirlenmiştir. Anasal vd (2004) yapmış olduğu zemin hakim titreşim periyodu ölçüt tanımına göre inceleme alanı C/D sınıfında yer almaktadır. İnceleme alanında yapılan çalışma sonuçlarına göre Ankara İli Polatlı İlçesi İstiklal Mahallesi, Beldede Formasyonu (Teb) 'da AO zemin büyütmesi 0.48-4.19 aralığında olup Ansal vd (2004) ölçütlerine A Düşük, B Orta ve C Yüksek tehlike düzeyi sınıfında yer almaktadır. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek Jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

İnceleme Alanında yapılan Düşey Elektrik Sondaj Çalışmalarına göre; çalışma alanında ki birimler 'Hafif Korozi/7 Orta Korozi/ Yüksek Korozi olarak tanımlanmıştır. Ankara İli Polatlı İlçesi İstiklal Mahallesi Beldede Formasyonu (Teb) 'da; 10.20 -18.20 metre derinliklere kadar düşük öz dirençli kumlu siltli kil birimleri yer almakta olup, bu birimin altında daha yüksek öz dirençli mam birimi yer almaktadır. Çalışma sahasında 2.50-.300 metre derinliğinde, derinliği ve yoğunluğu mevsimsel değişiklik gösterebilecek yüzeysel ve sızıntı sularının yer alabileceği düşünülmektedir

9. *İnceleme alanında toplam 10 adet sondaj kuyusu açılmış olup açılan sondaj kuyularında 1.50- 1.70 metreler arasında yeraltı suyunu rastlanılmıştır. Yer altı suyunun değerlendirmesi yapılmadan önce mevsimsel yağışlara göre yeraltı suyu seviyesindeki değişimler göz önünde bulundurulmalıdır.*
10. *Alüvyon birimlerde şişme derecesi "orta-yüksek" olup oturma miktarı kabul edilebilir sınırları aşmaktadır.*
11. *Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğü'ne kurum görüşü bildirmeleri ile ilgili yöneltilen 17.08.2022 tarih ve E-23188637-754[06.16J-277314 sayılı yazıya cevaben gelen 15.09.2022 tarih ve E- 79580170-754-2668062 sayılı yazıda söz konusu alanın güney ve batı istikametinden çift taraflı beton duvarlı ıslah tesisi geçtiği ve plan sahasında*



civarında yer alan mevcut dere yataklarının doğal hallerinin korunması gerektiği, küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları altyapı (yağmursuyu) sistemi içeri-sinde bertaraf edilmesi gerektiği ve planlama sahası içerisinde kalan bütün dereler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanısıra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması gerektiği belirtilmiştir. Planlama öncesi taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüşlerde belirtilen önlemler alınmadan herhangi bir yapılaşmaya gidilmemelidir.

12. *İnceleme alanında Çökme-Tasman, Kastlaşma, Tusunami, Tıbbi Jeoloji gibi doğal afet riski bulunmamaktadır.*
13. *Yapılan sivilaşma analizleri sonucunda, ince dane oranının yüksek olması ve plastisite indisinin 20.4-34.9 olması nedeniyle sivilaşma problemi beklenmeyeceği kanaatine varılmıştır.*
14. *İnceleme alanların da yapılan tüm çalışmalar sonucunda; arazinin morfolojik özellikleri, litolojik yapısı, jeoteknik parametreleri (taşıma gücü, oturma, şişme potansiyeli vb.), yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri ve deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.*

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

İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) birimler ile Küviziyen-Lütesiyen yaşlı Beldede Formasyonu (Teb)'na ait birimler oluşturmaktadır.

İnceleme alanı için hazırlanan ve ekli haritalarda sunulan kesimlerde topoğrafik eğim % 0-5'dir. İnceleme alanında yer alan Alüvyon birimlerinde şişme-oturma-taşıma gücü problemlerinin saptanmış olması, şişme potansiyelinin genel olarak yüksek - orta çıkması, bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varılması nedeniyle bu alanlar Önlemlili Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında



“Önlemleri Alan 5.1” (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmış ve “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir. Söz konusu alanlarda,

- İnceleme alanında SPT değerlerinin çok düşük olması, düşük SPT değerlerinin 15.00 metreye kadar devam etmesi, yeraltı suyunun yüzeye yakın olması nedeni ile bu alanlarda plan- lamaya/yapılaşmaya gidilmeden önce alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı, gerekli iyileştirme yöntemleri belirlenmeli, ilgili belediyesinin kontrolünde tüm uygulamalar yapıldıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Alüvyon birimlerde şişme potansiyeli “yüksek-orta” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı- zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapılan ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey sulan, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine

oturtturulmak veya taşıttırılmalıdır.

- *İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.*

Bu çalışmanın amacı; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer ve Yenimahalle mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, 4 adet 1/1000 ölçekli I28-D-19-D-1-A, I28-D-19-D-1-D, I28-D-18-C-2-B, I28-D-18-C-2-C nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen, Zafer Mahallesi, 634 Ada 2, 5, 6, 7, 9,10 Parseller, 180 Ada 3, 9 Parseller, Yenimahalle Mahallesi 1742 Ada 2, 3,4, 5, 6 Parsellerde yer alan 29.94 hektarlık alanın "İmar Planı-na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir olup Zemin Etüt Raporu Yerine



Harita 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 17.08.2022 tarihli ve 277314 sayılı yazısı ile talep edilerek toplanan kurum görüşleri incelendiğinde tüm kurum görüşlerinin olumlu veya şartlı olarak olumlu görüş bildirdiği görülmektedir.



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı	238907	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
2	T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 6.Bölge Müdürlüğü (Ankara)	26.10.2022 506235	Kurum görüşü yazısında Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş'nin görüş yazısı ile ekleri iletilmiş ve bu bilgiler kapsamında değerlendirilmesi belirtilmiştir.
3	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü	15.09.2022 2668062	Kurum görüşü yazısında belirtilen hususlara uyulması şartıyla, plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.
4	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	2605301	Yerel gaz dağıtım firmasına ait doğal gaz boru hattı bulunduğu bahsedilmiş, ilgili yerel gaz dağıtım firmasından görüş talep edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
5	Polatlı Doğalgaz Dağıtım A.Ş (Polgaz)	19.09.2022	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
6	T.C. Orman Genel Müdürlüğü Ankara Orman Bölge Müdürlüğü	6048995	Yapılan incelemeler neticesinde orman ve orman sayılan alanlarla ilgisinin olmadığı anlaşılmıştır. Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
7	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü	6748140	Kurum görüşü yazısı içeriğinde belirtilen hususlara uyulması şartıyla, plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
8	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü	6803616	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



9	T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	29.08.2022 1552948-472	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
10	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	06.09.2022 4493420	Kurum görüşü yazısı içeriğinde bahsi geçen korunan alanlarının bulunmaması halinde, plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
11	T.C. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	4470005	İl Müdürlüğünce 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında ve proje ise 5543 sayılı İskan kanunu kapsamında yapılan herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
12	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	31.08.2022 2865514	2863 sayılı Yasa kapsamında taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Tescilli alan olduğuna dair kayıt bulunmamaktadır. Bu yasa kapsamında plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Uygulamalar sırasında taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
13	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü	19.09.2022 936073	Kurum görüşü yazısında bahsi geçen parseller plan sınırı dışında yer almaktadır. Plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.
14	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü	264832	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
15	T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	12581850	Planlama alanı, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 3 üncü maddesinin (i) bendi gereğince Tarım Dışı (T) olarak tespit edilmiştir. Plan yapılmasında Valilikçe sakınca bulunmamaktadır.
16	T.C Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	1386734	Planlama sahası üzerine kuruma ait herhangi bir Enerji İletim Tesisinin isabet etmediği belirtilmektedir. Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



17	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	07.10.2024 5097722	Kurum görüşü yazısında belirtilen hususlara uyulması şartıyla, plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.
----	---	-----------------------	---

- T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı 238907 sayı ve bila tarihli kurum görüş yazısında:

“... Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 6.Bölge Müdürlüğü (Ankara)’nın 506235 sayı ve 26.10.2022 tarihli kurum görüşü yazısında, Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş’nin görüş yazısı ve ekleri iletilmiş ve bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yapılan incelemelerde planlama alanı sınırları içerisinde plan yapımına engel olabilecek bir husus bulunmamakla birlikte, mevcutta enerji iletim hattı veya trafo alanı olmadığı görülmüştür.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün 2668062 sayı ve 15.09.2022 tarihli kurum görüş yazısında:

“...Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;

1- Söz konusu alanın güney ve batı istikametinden çift taraflı beton duvarlı ıslah tesisi geçmektedir.

2- Plan sahası civarında yer alan mevcut dere yataklarının doğal hallerinin korunması gerekmekte ve üzerlerine sabit tesis yapılmamalıdır.

3- Plan sahası civarında yer alan dereeler üzerinde ihtiyaç duyulacak geçiş yapıları, İdaremiz görüşü alınarak ilgili Kurum veya Kuruluşlarca yapılmalıdır.

4- Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir.

5- Derelerin zorunlu yol geçişlerine 3 Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır.

6-Planlama sahası içerisinde kalan bütün dereeler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanısıra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar"



konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı 2605301 sayılı ve bila tarihli olumlu görüş yazısında:

“... İlgi yazınız ekinde koordinatları verilen alanda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bahse konu alan yakınında, lisanslı yerel gaz dağıtım firmasına ait doğal gaz boru hattı bulunduğundan ilgili yerel gaz dağıtım firmasından görüş talep edilmelidir.” hususu belirtilmiştir.

- Polatlı Doğalgaz Dağıtım A.Ş (Polgaz)’nin 19.09.2022 tarihli görüş yazısında:

“... Polatlı ilçesi, Zafer mahallesine ait ekli krokide gösterilen sınır içerisinde planlama yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde olumlu görüş belirtilmiştir.

- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Ankara Orman Bölge Müdürlüğü 6048995 sayılı görüş yazısında:

“... Yukarıda yapılan tespitler neticesinde incelemeye konu taşınmazların orman kadastro haritası, değişik tarihli memleket haritalarındaki durumu, amenajman planı, meşçere haritasındaki konumu, idaremiz kayıtları ve mahallinde yapılan incelemeler neticesinde orman ve orman sayılan alanlarla ilgisinin olmadığı anlaşılmıştır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü 6748140 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“... proje alanının, 2873 sayılı Milli Parklar, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan korunan alanlar içinde kalmadığı, Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Park sınırı dışında yer aldığı ve belirtilen sınırlar içerisinde herhangi bir siper, mevzi, şehitlik vs. bulunmadığı tespit edilmiştir.

Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkımıza ait Uzun Devreli Gelişim Planında Genel Hükümler başlığında düzenlenen 3.4.12 nolu maddesinde "Tarihi Milli Park sınırları içerisinde veya noktasal kaynak değeri bulunduğu alanlarda muharebeye ait hiçbir unsur, şarapnel parçası ve kurşun dahil olmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar) IX. Bölge Müdürlüğü'nden izin alınmadan çıkarılamaz" hükmü yer almaktadır.

Bu bağlamda, bahse konu sahada Bölge Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir faaliyet bulunmamak olup Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkımıza ait Uzun Devreli Gelişim



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



Planı Genel Hükümler başlığında düzenlenen 3.4.12 nolu maddesine uyulması ve ilgili diğer kurum/kuruluşların meri mevzuatları çerçevesinde gerekli uygun görüşlerin alınması kaydı ile söz konusu projenin ilgi(a) yazı ekinde koordinatları belirtilen alan içerisinde yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır..” şeklinde olumlu görüş belirtilmiştir.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü 6803616 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...Yapılan inceleme neticesinde söz konusu talebe konu saha; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası), Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ve Ulusal Biyolojik Çeşitlilik, Envanter ve İzleme Projesi kapsamında herhangi bir korunan alan ve Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde kalmamakta olup, faaliyetin gerçekleştirilmesinde kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde olumlu görüş belirtilmiştir.

- T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 1552948-472 sayılı ve 29.08.2022 tarihli görüş yazısında:

“...Söz konusu bölgede; Planlama proje alanı içerisinde bakanlığımız sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün 4493420 sayı ve 06.09.2022 tarihli kurum görüşü yazısı içeriğinde bahsi geçen korunan alanlarının bulunmaması halinde, plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- T.C. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 4470005 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...Bu kapsamda söz konusu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler neticesinde;

-Söz konusu alana ilişkin 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan veya rezerv yapı alanı ilanına ait herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre korunması gerekli tabiat varlığı, anıt ağaç ve doğal sit alanına rastlanılmadığı, ancak bahse konu alanda herhangi bir tabiat varlığına (fosil yatağı vb.) rastlanması durumunda Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bildirilmesi gerekmektedir.



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



-İl Müdürlüğümüzce 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında ve proje ise 5543 sayılı İskan kanunu kapsamında yapılan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.”

şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 2865514 sayılı ve 31.08.2022 tarihli görüş yazısında:

“...Uzmanlarımızca bahse konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen yüzey araştırmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede de, anılan taşınmazların 2863 sayılı Yasa kapsamında tescilli olduğuna dair bir kayda rastlanmamış olup, bahse konu taşınmazlara ilişkin planlama çalışması yapılmasında, 2863 sayılı Yasa açısından, sakınca bulunmamaktadır.

Bahse konu taşınmazlarda yapılacak fiziki-inşai uygulamalar sırasında, 2863 Sayılı Yasa kapsamında olan, taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak, anılan Yasanın 4.maddesi uyarınca idari ve mülki amirler ile ilgili kurumlara haber verilmesi gerektiğinin ilgililere hatırlatılması uygun olacaktır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü'nün 936073 sayılı ve 19.09.2022 tarihli görüş yazısında bahsi geçen parseller plan sınırı dışında yer almaktadır. Plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.

- T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt Ve Proje Dairesi Başkanlığı Planlama Ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 264832 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...Söz konusu proje alanına ilişkin Teşekkülümüzün herhangi bir planlaması bulunmamakta olup, projenin yapımı Teşekkülümüzce uygun mütalaa edilmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12581850 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...9 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanması İlişkin Yönetmeliğin 7 inci maddesinin 3 üncü fıkrası gereğince söz konusu proje alanının Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 07.12.2023 tarihinde yerinde incelenmesi sonucu Tarımsal Etüt Raporu düzenlenmiştir.

Etüt raporu ve eklerinin değerlendirilmesi sonucunda; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Yenimahalle Mahallesi ile Zafer Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ekli koordinatlı vaziyet planında yer



alan taşınmazlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 3 üncü maddesinin (i) bendi gereğince Tarım Dışı (T) olarak tespit edilmiş olup 5403 sayılı Kanun kapsamı dışında olan yerlerden olduğu, kanun kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmadığı, ekteki koordinatlı vaziyet planında belirtilen alanda yapılmak istenilen yatırım yapılmasında Valiliğimizce sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 1386734 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, ilgi yazı eki ile tarafımıza iletilen söz konusu planlama sahası üzerine Teşekkülümüze ait herhangi bir Enerji İletim Tesisinin isabet etmediği görülmüştür.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 5097722 sayı ve 07.10.2024 tarihli kurum görüş yazısında:

“...Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;

1-Söz konusu alanın güney ve batı istikametinden çift taraflı beton duvarlı ıslah tesisi geçmektedir. (Acıkuyu Deresi)

2-Plan sahası civarında yer alan mevcut dere yataklarının doğal hallerinin korunması gerekmekte olup, üzerlerine sabit tesis yapılmamalıdır.

3- Plan sahası civarında yer alan dereler üzerinde ihtiyaç duyulacak geçiş yapıları, Kurumumuz görüşü alınarak ilgili Kurum veya Kuruluşlarca yapılmalıdır.

4- Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir.

5- Derelerin zorunlu yol geçişlerine 3 Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır.

6- Planlama sahası içerisinde kalan bütün dereler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanı sıra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.



4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Yürürlükte 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı sınırları dışarısında yer almaktadır.

4.3.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2019/38 sayılı kararı ile onaylanan "Zafer Mahallesi Millet Bahçesi Nazım İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Rekreasyon alanı (Millet Bahçesi)" kullanımına ayrıldığı, ancak, söz konusu plan değişikliğinin Millî Savunma Bakanlığı tarafından açılan dava sonucu Ankara 6. İdare Mahkemesinin 2019/1324 E., 2019/2533 K sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Yürürlükte 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

5. PLAN TEKLİFİ

5.1.AMAÇ VE KAPSAM

Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi 2970 ada 4 ve 7 parseller özelinde, Zafer Mahallesi'nin kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak, modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamaktır.

5.2.GENEL KARARLAR

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde ve mülkiyetine devir aşamasında olan Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi 2970 ada 4 ve 7 parseller içerisinde yer alan 10,94 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta askeri alan olan planlama alanı, konut alanı, ticaret alanı, eğitim tesisi alanı, sosyal tesis alanı, ibadet alanı, park ve yol kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Planlama alanının güneyinde, planlı alanda doğu batı aksında yer alan 20 metrelik



taşıt yolu ile planlama alanının taşıt yolu bağlantısı sağlanmıştır. Planlama alanı içerisinde 12 metrelik taşıt yolları önerilmiştir.

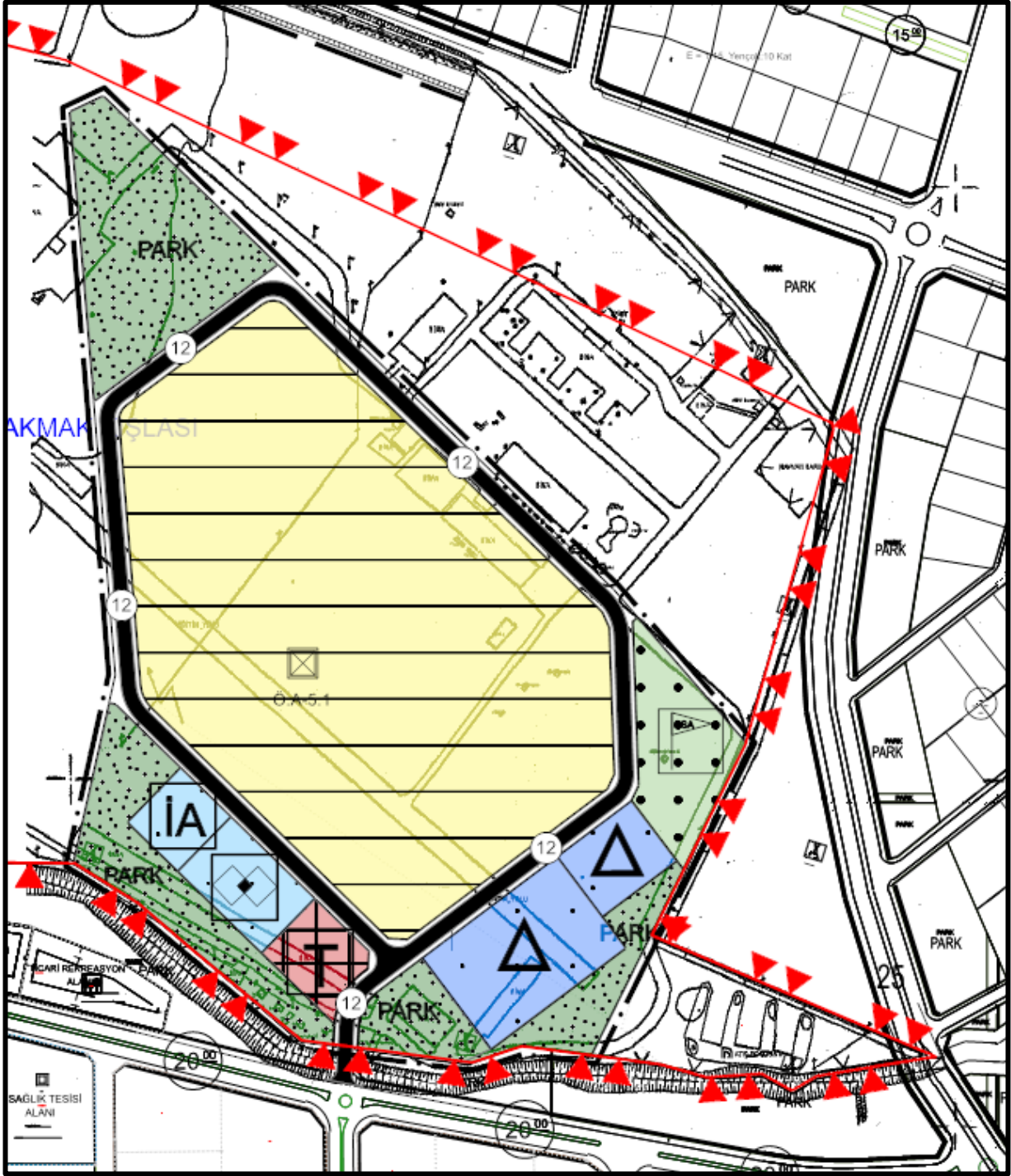
Planlama alanındaki toplam konut alanı 57,098 m² 'dir. Kentsel çalışma donatı alanlarından ticaret alanı 1.882.93 m², Sosyal altyapı donatı alanlarından sosyal tesis alanı 2,500 m², eğitim alanı 7.500 m², semt spor alanı 4,474.41 m², ibadet alanı 1.500 m²'dir. Açık ve yeşil alanlardan park alanları toplamı ise 24,769.34 m²'dir.

5.3.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanının nüfusu hesaplanırken, Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi 2970 Ada 4 ve 7 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda oluşturulan gelişme konut alanlarında 121-250 kişi/ha olarak belirlenen yoğunluk temel alınmıştır. Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında brüt yoğunluk 200 kişi/ha'ı geçemez.

Tablo 2. Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

KULLANIMLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ORAN
	M ²	HA	%
Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	57,098.91	5.71	52.18
Ticaret Alanı	1,882.93	0.19	1.72
Eğitim Alanı	7,500.00	0,75	6.85
İbadet Alanı	1,500.00	0.15	1.37
Sosyal Tesis Alanı	2,500.00	0.25	2.28
Park ve Yeşil Alan	24,769.34	2.03	18.55
Semt Spor Alanı	4,474.41	0.45	4.09
Yol	12,452.70	1.42	12.95
TOPLAM	109,418.475	10.94	100.00



Harita 9. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi, 2970
Ada 4 ve 7 Parsellere ilişkin 1/5.000 ölçekli
Nazım İmar Planı

EKİ:

Plan Açıklama Raporu



**EKON İMAR Planlama Kentsel Dönüşüm Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık
Bilişim İnşaat San. ve Tic. LTD. ŞTİ.**

Güvenevler Mh. Yeşilyurt Sk. No: 21/5 Çankaya/ANKARA

info@ekonimar.com | www.ekonimar.com

0.312 475 35 66

PLAN NOTLARI**GENEL HÜKÜMLER**

1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANINI KAPSAYAN ÜST ÖLÇEKLİ TÜM PLANLARA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 200 KİŞİ/HA'I GEÇEMEZ.
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.



ANKARA İLİ, POLATLI İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ 2970 ADA 4 VE 7 PARSEL



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Haziran 2025





İÇİNDEKİLER

A. BAĞLI OLUNAN İDARİ ALANIN GENEL DURUMU	2
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	3
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	5
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ	7
2.1. ARAZİ YAPISI	7
2.2. JEOLJİK ETÜT	8
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	14
4. MER'İ PLANLAR	22
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	22
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	22
4.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	22
4.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	22
5. PLAN TEKLİFİ	22
5.1. AMAÇ VE KAPSAM	22
5.2. GENEL KARARLAR	22
5.3. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	23

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Ankara İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Harita 2. Ankara Polatlı İlçe Uydu Görüntüsü	3
Harita 3. Ankara İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı	4
Harita 4. Planlama Alanı'nın Türkiye Deprem Tehlike Haritası'ndaki Durumu	5
Harita 5. Planlama Alanı'nın Halihazır Haritası ve Parseller	6
Harita 6. Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü ve Sınırı	7
Harita 7. Arazi Yapısı	8
Harita 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası	14
Harita 9. 1/1.000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı ve Planlama Alanı Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
Harita 10. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	25

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	5
Tablo 2.1 Nolu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesapları	23
Tablo 3. Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	24
Tablo 4. Donatı Alanları Standartları ve Dağılım Tablosu	25



A. BAĞLI OLUNAN İDARİ ALANIN GENEL DURUMU

Ankara ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39-57 kuzey enlemleri ve 32-53 doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin yüzölçümü 26.897 km², rakımı 890 metredir.

Ankara, doğu yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu, güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrelenmiştir.

2023 yılı verilerine göre Ankara İli nüfusu 5.803.482, Polatlı ilçesi nüfusu ise 128.895 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 216 kişi/km²'dir. İlin Polatlı dahil 25 ilçesi bulunmaktadır.



Harita 1. Ankara İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar,



Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve Hacıbekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir.

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

Bölgeye düşen yağış miktarları kuzey ve güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzeyde Kızılcahamam ve Çubuk, Karadeniz yağış rejimi özelliğini; güney ise İç Anadolu karakterini taşır. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler.

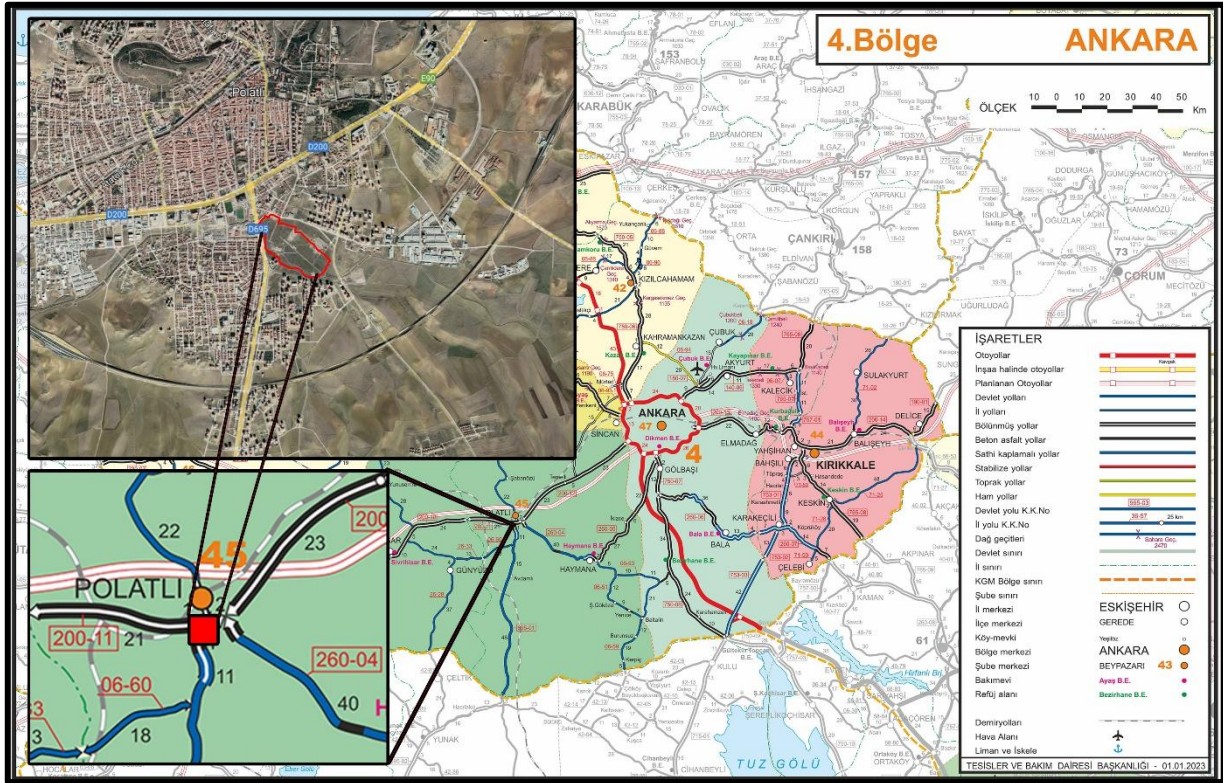
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Ankara İli, Polatlı İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ve çevresinin uydu görüntüsüne bakıldığında ilçe merkezinin güneyinde yer aldığı görülmektedir.



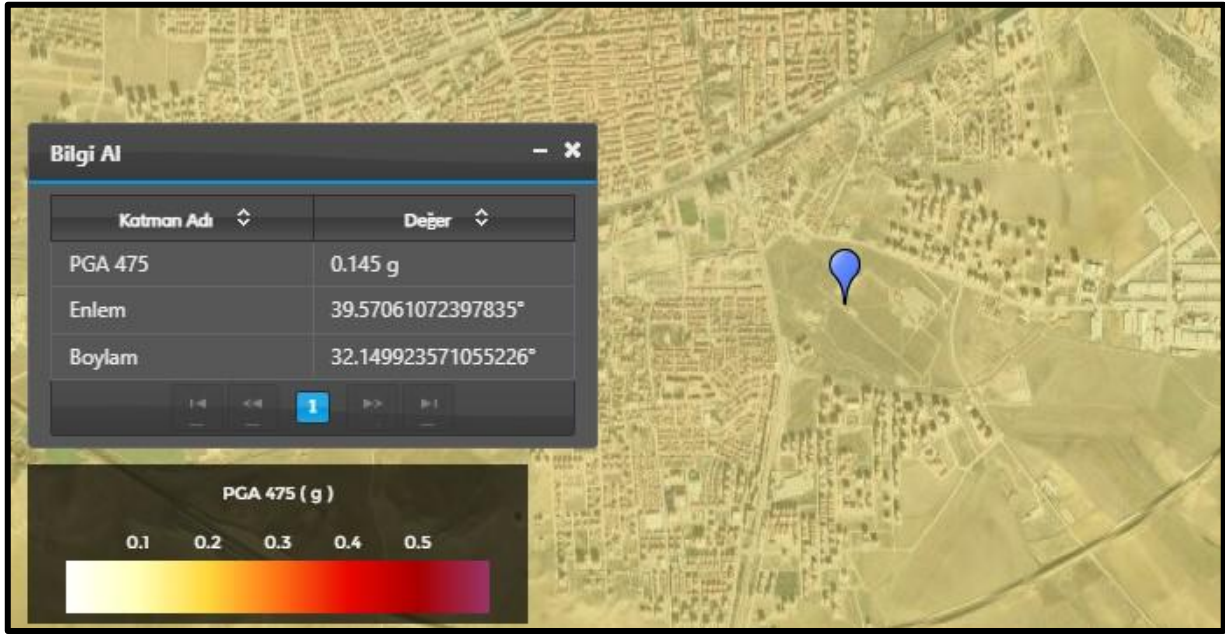
Harita 2. Ankara Polatlı İlçe Uydu Görüntüsü

Ankara İl Merkezi ve Polatlı İlçesi arası uzaklık 78 km'dir. Planlama alanı ve ilçe merkezi arası uzaklık ise yaklaşık 1 km'dir. Planlama alanına, batı yönünden D695 ve kuzeyden ise D200 karayolu bağlantıları üzerinden ulaşılabilir.



Harita 3. Ankara İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı

Proje alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre PGA 475 sınıfında 0,145 g katsayısında düşük tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 4. Planlama Alanı'nın Türkiye Deprem Tehlike Haritası'ndaki Durumu

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Zafer Mahallesi 2970 Ada 4 Parsel ve 2970 Ada 7 Parselden oluşmaktadır. Taşınmazların alan toplamaları 10,85 ha, planlama alanı toplamı ise 10,94 Hektardır. Taşınmazlar Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına devir aşamasındadır. Diğer taşınmazların mülkiyeti tam hisse ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

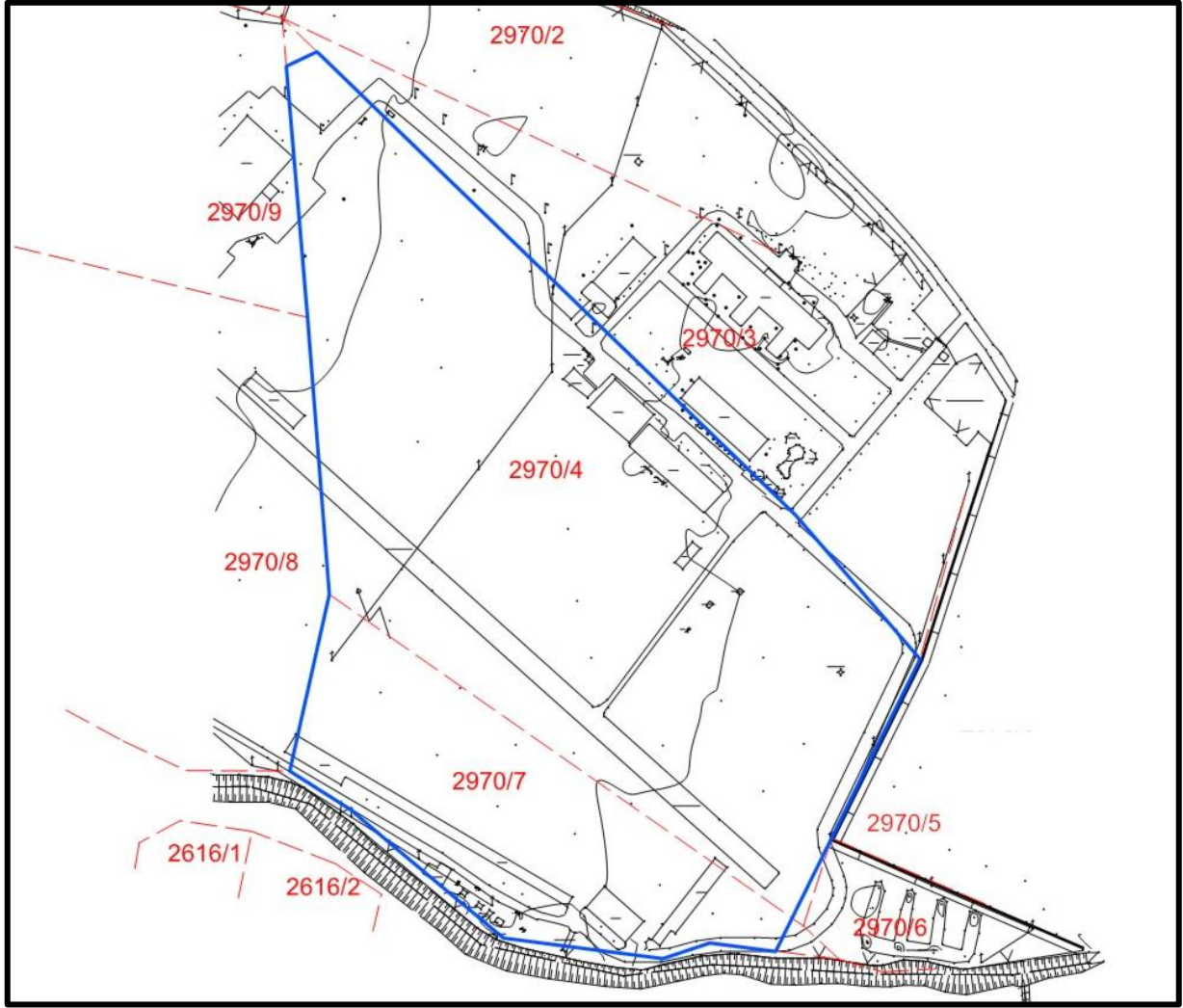
Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli I28-D-19-D paftası ile 1/1.000 ölçekli I28-D-19-D-1-A ve I28-D-19-D-1-D paftalarında yer almaktadır.

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
2970/4 (64/6)	82,774.40
2970/7 (64/7)	25.691,87
TOPLAM	108,466.27



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



Harita 5. Planlama Alanı'nın Halihazır Haritası ve Parseller

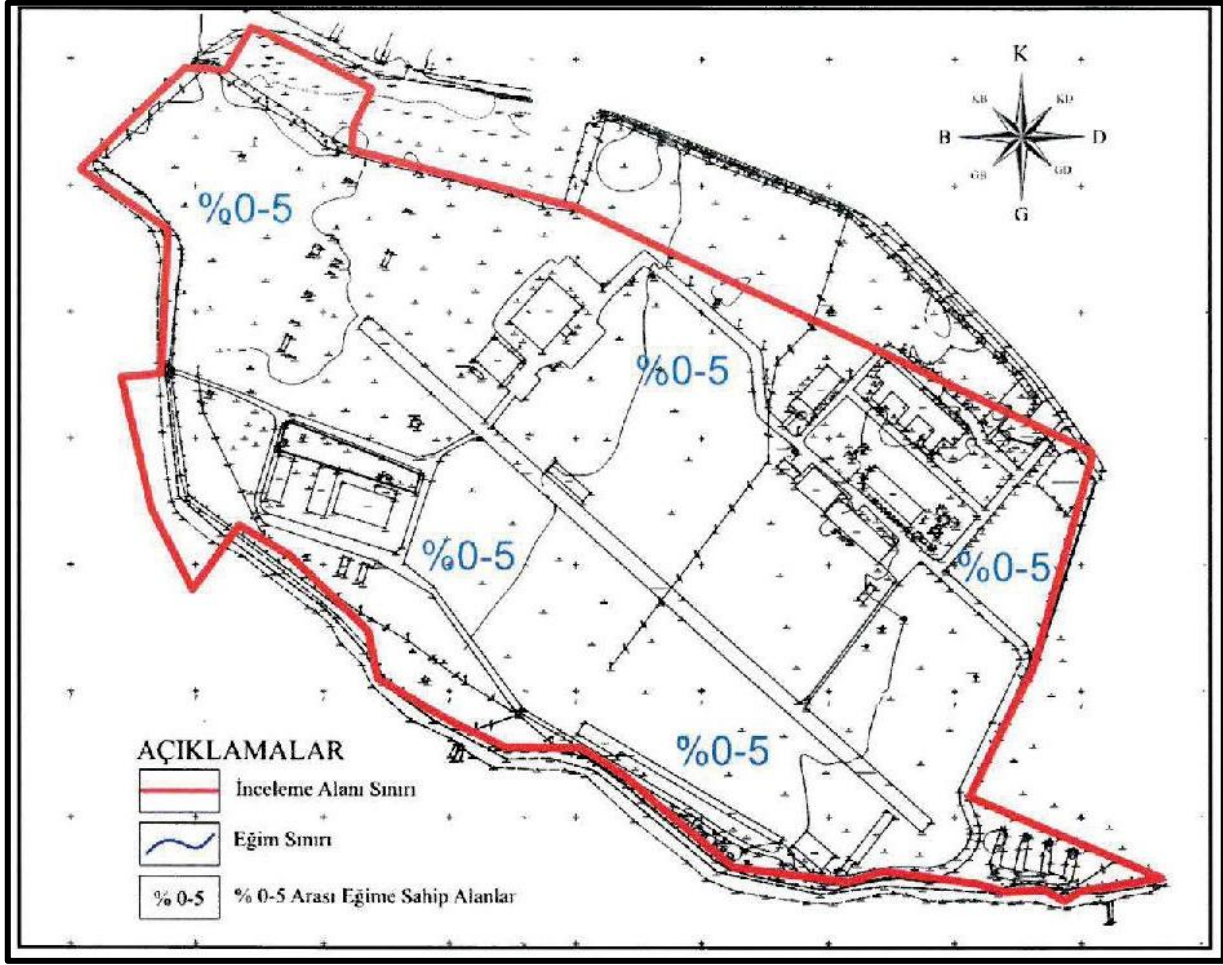


Harita 6. Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü ve Sınırı

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1.ARAZİ YAPISI

Planlama alanının arazi yapısına bakıldığında alan bütününün %0 ila %5 arasında bir eğime sahip olduğu görülmektedir.



Harita 7. Arazi Yapısı

2.2.JEOLOJİK ETÜT

Ankara ili, Polatlı ilçesi, Zafer ve Yenimahalle Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan 29.94 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 16.05.2023 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtildiği üzere, inceleme alanındaki problemlerin mühendislik çözümleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanının tamamı; Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önemli Alanlar) olarak belirlenmiştir.

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmanın amacı, Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer ve Yenimahalle mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, 4 adet 1/1000 ölçekli I28-D-19-D-1-A, I28-D-19-D-1-D, I28-D-18-C-2-B, I28-D-18-C-2- C nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen, Zafer Mahallesi, 634 Ada 2, 5, 6, 7, 9, 10 Parseller, 180 Ada 3, 9 Parseller, Yenimahalle Mahallesi 1742 Ada



2, 3, 4, 5, 6 Parsellerde yer alan 29.94 hektarlık alanın “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nun hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

2. *İnceleme alanı ve çevresi jeolojik gözlemler, sondaj (10 adet toplam 230.00 metre) ve jeofizik (5 profil Sismik Kırılma, 5 MASW, 5 noktada mikrotremör, 3 adet Düşey elektrik sondaj) çalışmaları ile irdelenmiştir. Tamamlanan sondaj, jeofizik çalışmalar; arazi çalışmaları, laboratuvar çalışmaları ve büro çalışmaları olmak üzere üç aşamada incelenmiştir. Ayrıca arazide derinlikleri 20.00-30.00 metre arasında değişen 10 adet (toplam 230.00 m) sondaj çalışması yapılmış karot numuneler alınarak KZM Laboratuvar San. Ve Tic. Ltd. Şti. zemin ve kaya mekaniği laboratuvarına nakledilmiştir. Eğim durumu heyelan potansiyeli ve diğer afet riskleri de araştırılmıştır. Sondaj çalışmalarından alınan örnekler üzerinde, zeminin fiziksel - mekanik ve mühendislik parametrelerini belirlemeye yönelik elek analizi analizi, su içeriği, atterberg limitlerinin tayini, hidrometre, tane yoğunluğu, doğal birim hacim ağırlık, üç eksenli basınç dayanımı ve konsolidasyon deneyleri yapılmıştır. Ayrıca kaya birimlerin mekanik özelliklerini belirlemek için nokta yükleme ve birim hacim ağırlık deneyleri yapılmıştır*
3. *Ankara İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’ ne çalışma alanı sınırlan içerisinde “Afete Maruz Böl-ge Karan” olup olmadığı ile ilgili yöneltilen 22.02.2023 tarihli ve E-36511491 -755.01 [199]-376626 sayılı yazıya cevaben gelen; E-95368565-952.01.04.04-498357 sayılı yazıda Afete Maruz Bölge Karan bulunan alanlar bulunmadığı belirtilmiştir.*
4. *İnceleme alanının topoğrafik eğim %0-5 arasında olup arazinin en yüksek kotu 842.252 m, en düşük kotu ise 846.194 metredir.*
5. *İnceleme alanının fiziksel ve mekanik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak; sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmış olup sondajlardan alınan numuneler laboratuvar deneylerine tabi tutulmuştur. İnceleme alanında derinlikleri 20.00-30.00 metre arasında değişen 10 adet sondaj çalışması yapılmıştır. Yapılan sondaj çalışmalarında derinliği 0.70-1.10 metre arasında değişen killi kumlu çakıllı dolgu malzemesi ve derinliği 11.00-16.50 metreler arasında değişen Kuvatemer yaşlı Alüvyon (Qal)’ a ait sarımsı kahve renkli kireç konkresyonlu siltli kil birimine rastlanılmıştır. Dolgu malzemesi ve alüvyon birimi altında ise Küviziye-Lütesiye yaşlı Beldede Formasyonu (Teb)’na ait gri renkli zayıf-çok zayıf dayanımlı, orta-çok ayrılmış mam birimine rastlanılmıştır.*



6. *Alüvyon birimlere ait sarımsı kahve renkli kireç konkresyonlu düşük-yüksek plastisiteli siltli kil birimleri zemin olarak değerlendirilmiştir. Alüvyon birimlerin sınıflandırılması; İnceleme alanında alüvyon birimler için USCS zemin sınıflamasına göre %62 CL, %38 CH'den oluşmaktadır.*
- SPT-N30 değerlerine göre alüvyon birimlerin sertlik tanımı, sertlik tanımı “yumuşak, orta katı, katı, sert, çok sert”, sıkılık tanımı “gevşek, çok gevşek, sıkı, orta sıkı, çok sıkı” aralığında tanımlanmıştır.*
- Laboratuvar sonuçlarında elde edilen plastisite indislerine göre alüvyon birimlerin plastisiteliği “plastik” olarak, kuru dayanımları ise “orta” olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında alüvyon birimler üzerinde yapılan atterberg deney sonucunda elde edilen likit limit deneyine ve yapılan $Cc: 0,009*(LL-10)$ hesaplamasına göre ince daneli se-viyeler için, için “orta-yüksek sıkışabilirlik” ve Kıvamlılık İndisine ($Ic=((LL-W)/PI)$ göre “sıkı-sert-çok sert” özelliği göstermektedir.*
- Plastite İndisinin Kil Yüzdesi Oranına göre Aktivite Değerine bakıldığında; 0.41-0.61 aralığında hesaplanmış olup “aktif değil” olarak belirlenmiştir.*
7. *Beldede Formasyonuna ait gri renkli kiltası-mam birimleri ise kaya olarak değerlendirilmiştir. Mam- Kiltası birimlerinin sınıflandırılması;*
- İnceleme alanında ana kayayı oluşturan Marn-Kiltası birimleri üzerinde yapılan tek eksenli basınç ve nokta yükleme deneyleri sonucunda bu birimler “(Deere ve Miller, 1966)” a göre “çok düşük dayanımlı” kaya sınıfına girmektedir.*
- İnceleme alanında incelenen Marn-Kiltası birimlerinin ayrışma derecesi “orta derecede-çok ayrılmış” olarak belirlenmiştir.*
- İnceleme alanında incelenen Marn-Kiltası birimlerinin RQD değerlerine göre kaya kalitesi “çok düşük-düşük” olarak belirlenmiştir.*
8. *İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar neticesinde;*
- Ankara İli Polatlı İlçesi İstiklal Mahallesinde; Beldede Formasyonun (Teb)’da ve Alüvyonda yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre; ortalama 3.00-7.00 m derinlik için V_p hızı 419-516 m/s; Kazınabilirliği ‘Rahatça/Kolay kazınabilir’ sınıfında olup 7.00 m derinlikten sonra V_p hızı 808- 1337 m/s; Kazınabilirliği ‘Kolay/Orta Zor kazınabilir’ sınıfında olup, 3.00-7.00 m derinlik için V_s hızı 149-170 m/s, hızlan arasında, 7.00 m derinlikten sonra V_s hızı 237-26 m/s hızlan arasındadır. Elde Edilen Sismik kırılma ve $MASW$ çalışmaları sonucunda elde edilen V_s hızlarına göre Alüvyonda zemin Sınıfı ZE olup, Beldede Formasyonunda ZD olarak*



tanımlanmıştır.

Beldede Formasyonu (Teb) 'da: Baskın frekans (F0) 0.71-1.65 Hz aralığında, baskın periyot (T0) 0.61-1.41 sn aralığında, zemin büyütmesi (AO) 0.48-4.19 aralığında, spektrum karakteristik periyottan ise Ta için; 0.41-0.94 sn Tb için: 0.94-2.12 sn aralığında belirlenmiştir. İnceleme Alanı

Ankara İli Polatlı İlçesi İstiklal Mahallesi; Beldede Formasyonu (Teb) ortamda 'da zemin hakim titreşim periyodu TO 0.61-1.41sn aralığında belirlenmiştir. Anasal vd (2004) yapmış olduğu zemin hakim titreşim periyodu ölçüt tanımına göre inceleme alanı C/D sınıfında yer almaktadır. İnceleme alanında yapılan çalışma sonuçlarına göre Ankara İli Polatlı İlçesi İstiklal Mahallesi, Beldede Formasyonu (Teb) 'da AO zemin büyütmesi 0.48-4.19 aralığında olup Ansal vd (2004) ölçütlerine A Düşük, B Orta ve C Yüksek tehlike düzeyi sınıfında yer almaktadır. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek Jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

İnceleme Alanında yapılan Düşey Elektrik Sondaj Çalışmalarına göre; çalışma alanında ki birimler 'Hafif Korozi/7 Orta Korozi/ Yüksek Korozi olarak tanımlanmıştır. Ankara İli Polatlı İlçesi İstiklal Mahallesi Beldede Formasyonu (Teb) 'da; 10.20 -18.20 metre derinliklere kadar düşük öz dirençli kumlu siltli kil birimleri yer almakta olup, bu birimin altında daha yüksek öz dirençli mam birimi yer almaktadır. Çalışma sahasında 2.50-.300 metre derinliğinde, derinliği ve yoğunluğu mevsimsel değişiklik gösterebilecek yüzeysel ve sızıntı sularının yer alabileceği düşünülmektedir

9. *İnceleme alanında toplam 10 adet sondaj kuyusu açılmış olup açılan sondaj kuyularında 1.50- 1.70 metreler arasında yeraltı suyu rastlanılmıştır. Yer altı suyunun değerlendirmesi yapılmadan önce mevsimsel yağışlara göre yeraltı suyu seviyesindeki değişimler göz önünde bulundurulmalıdır.*
10. *Alüvyon birimlerde şişme derecesi "orta-yüksek" olup oturma miktarı kabul edilebilir sınırları aşmaktadır.*
11. *Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğü'ne kurum görüşü bildirmeleri ile ilgili yöneltilen 17.08.2022 tarih ve E-23188637-754[06.16J-277314 sayılı yazıya cevaben gelen 15.09.2022 tarih ve E- 79580170-754-2668062 sayılı yazıda söz konusu alanın güney ve batı istikametinden çift taraflı beton duvarlı ıslah tesisi geçtiği ve plan sahasında*



civarında yer alan mevcut dere yataklarının doğal hallerinin korunması gerektiği, küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları altyapı (yağmursuyu) sistemi içeri-sinde bertaraf edilmesi gerektiği ve planlama sahası içerisinde kalan bütün dereler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanısıra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması gerektiği belirtilmiştir. Planlama öncesi taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüşlerde belirtilen önlemler alınmadan herhangi bir yapılaşmaya gidilmemelidir.

12. *İnceleme alanında Çökme-Tasman, Kastlaşma, Tusunami, Tıbbi Jeoloji gibi doğal afet riski bulunmamaktadır.*
13. *Yapılan sivilaşma analizleri sonucunda, ince dane oranının yüksek olması ve plastisite indisinin 20.4-34.9 olması nedeniyle sivilaşma problemi beklenmeyeceği kanaatine varılmıştır.*
14. *İnceleme alanların da yapılan tüm çalışmalar sonucunda; arazinin morfolojik özellikleri, litolojik yapısı, jeoteknik parametreleri (taşıma gücü, oturma, şişme potansiyeli vb.), yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri ve deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.*

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

*İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) birimler ile Küviziye-
Lütesiyen yaşlı Beldede Formasyonu (Teb)'na ait birimler oluşturmaktadır.*

İnceleme alanı için hazırlanan ve ekli haritalarda sunulan kesimlerde topoğrafik eğim % 0-5'dir. İnceleme alanında yer alan Alüvyon birimlerinde şişme-oturma-taşıma gücü problemlerinin saptanmış olması, şişme potansiyelinin genel olarak yüksek - orta çıkması, bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varılması nedeniyle bu alanlar Önlemlili Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında



“Önlemleri Alan 5.1” (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmış ve “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir. Söz konusu alanlarda,

- İnceleme alanında SPT değerlerinin çok düşük olması, düşük SPT değerlerinin 15.00 metreye kadar devam etmesi, yeraltı suyunun yüzeye yakın olması nedeni ile bu alanlarda plan- lamaya/yapılaşmaya gidilmeden önce alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı, gerekli iyileştirme yöntemleri belirlenmeli, ilgili belediyesinin kontrolünde tüm uygulamalar yapıldıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Alüvyon birimlerde şişme potansiyeli “yüksek-orta” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı- zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapılan ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey sulan, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine

oturtturulmak veya taşıttırılmalıdır.

- *İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.*

Bu çalışmanın amacı; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer ve Yenimahalle mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, 4 adet 1/1000 ölçekli I28-D-19-D-1-A, I28-D-19-D-1-D, I28-D-18-C-2-B, I28-D-18-C-2-C nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen, Zafer Mahallesi, 634 Ada 2, 5, 6, 7, 9,10 Parseller, 180 Ada 3, 9 Parseller, Yenimahalle Mahallesi 1742 Ada 2, 3,4, 5, 6 Parsellerde yer alan 29.94 hektarlık alanın "İmar Planı-na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir olup Zemin Etüt Raporu Yerine



Harita 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 17.08.2022 tarihli ve 277314 sayılı yazısı ile talep edilerek toplanan kurum görüşleri incelendiğinde tüm kurum görüşlerinin olumlu veya şartlı olarak olumlu görüş bildirdiği görülmektedir.



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı	238907	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
2	T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 6.Bölge Müdürlüğü (Ankara)	26.10.2022 506235	Kurum görüşü yazısında Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş'nin görüş yazısı ile ekleri iletilmiş ve bu bilgiler kapsamında değerlendirilmesi belirtilmiştir.
3	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü	15.09.2022 2668062	Kurum görüşü yazısında belirtilen hususlara uyulması şartıyla, plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.
4	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	2605301	Yerel gaz dağıtım firmasına ait doğal gaz boru hattı bulunduğu bahsedilmiş, ilgili yerel gaz dağıtım firmasından görüş talep edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
5	Polatlı Doğalgaz Dağıtım A.Ş (Polgaz)	19.09.2022	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
6	T.C. Orman Genel Müdürlüğü Ankara Orman Bölge Müdürlüğü	6048995	Yapılan incelemeler neticesinde orman ve orman sayılan alanlarla ilgisinin olmadığı anlaşılmıştır. Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
7	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü	6748140	Kurum görüşü yazısı içeriğinde belirtilen hususlara uyulması şartıyla, plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
8	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü	6803616	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



9	T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	29.08.2022 1552948-472	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
10	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	06.09.2022 4493420	Kurum görüşü yazısı içeriğinde bahsi geçen korunan alanlarının bulunmaması halinde, plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
11	T.C. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	4470005	İl Müdürlüğünce 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında ve proje ise 5543 sayılı İskan kanunu kapsamında yapılan herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
12	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	31.08.2022 2865514	2863 sayılı Yasa kapsamında taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Tescilli alan olduğuna dair kayıt bulunmamaktadır. Bu yasa kapsamında plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Uygulamalar sırasında taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
13	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü	19.09.2022 936073	Kurum görüşü yazısında bahsi geçen parseller plan sınırı dışında yer almaktadır. Plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.
14	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü	264832	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
15	T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	12581850	Planlama alanı, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 3 üncü maddesinin (i) bendi gereğince Tarım Dışı (T) olarak tespit edilmiştir. Plan yapılmasında Valilikçe sakınca bulunmamaktadır.
16	T.C Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	1386734	Planlama sahası üzerine kuruma ait herhangi bir Enerji İletim Tesisinin isabet etmediği belirtilmektedir. Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



17	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	07.10.2024 5097722	Kurum görüşü yazısında belirtilen hususlara uyulması şartıyla, plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.
----	---	-----------------------	---

- T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı 238907 sayı ve bila tarihli kurum görüş yazısında:

“... Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 6.Bölge Müdürlüğü (Ankara)’nın 506235 sayı ve 26.10.2022 tarihli kurum görüşü yazısında, Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin görüş yazısı ve ekleri iletilmiş ve bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yapılan incelemelerde planlama alanı sınırları içerisinde plan yapımına engel olabilecek bir husus bulunmamakla birlikte, mevcutta enerji iletim hattı veya trafo alanı olmadığı görülmüştür.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün 2668062 sayı ve 15.09.2022 tarihli kurum görüş yazısında:

“...Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;

1- Söz konusu alanın güney ve batı istikametinden çift taraflı beton duvarlı ıslah tesisi geçmektedir.

2- Plan sahası civarında yer alan mevcut dere yataklarının doğal hallerinin korunması gerekmekte ve üzerlerine sabit tesis yapılmamalıdır.

3- Plan sahası civarında yer alan dereeler üzerinde ihtiyaç duyulacak geçiş yapıları, İdaremiz görüşü alınarak ilgili Kurum veya Kuruluşlarca yapılmalıdır.

4- Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir.

5- Derelerin zorunlu yol geçişlerine 3 Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır.

6-Planlama sahası içerisinde kalan bütün dereeler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanısıra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar"



konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı 2605301 sayılı ve bila tarihli olumlu görüş yazısında:

“... İlgi yazınız ekinde koordinatları verilen alanda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bahse konu alan yakınında, lisanslı yerel gaz dağıtım firmasına ait doğal gaz boru hattı bulunduğundan ilgili yerel gaz dağıtım firmasından görüş talep edilmelidir.” hususu belirtilmiştir.

- Polatlı Doğalgaz Dağıtım A.Ş (Polgaz)’nin 19.09.2022 tarihli görüş yazısında:

“... Polatlı ilçesi, Zafer mahallesine ait ekli krokide gösterilen sınır içerisinde planlama yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde olumlu görüş belirtilmiştir.

- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Ankara Orman Bölge Müdürlüğü 6048995 sayılı görüş yazısında:

“... Yukarıda yapılan tespitler neticesinde incelemeye konu taşınmazların orman kadastro haritası, değişik tarihli memleket haritalarındaki durumu, amenajman planı, meşçere haritasındaki konumu, idaremiz kayıtları ve mahallinde yapılan incelemeler neticesinde orman ve orman sayılan alanlarla ilgisinin olmadığı anlaşılmıştır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü 6748140 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“... proje alanının, 2873 sayılı Milli Parklar, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan korunan alanlar içinde kalmadığı, Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Park sınırı dışında yer aldığı ve belirtilen sınırlar içerisinde herhangi bir siper, mevzi, şehitlik vs. bulunmadığı tespit edilmiştir.

Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkımıza ait Uzun Devreli Gelişim Planında Genel Hükümler başlığında düzenlenen 3.4.12 nolu maddesinde "Tarihi Milli Park sınırları içerisinde veya noktasal kaynak değeri bulunduğu alanlarda muharebeye ait hiçbir unsur, şarapnel parçası ve kurşun dahil olmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar) IX. Bölge Müdürlüğü'nden izin alınmadan çıkarılamaz" hükmü yer almaktadır.

Bu bağlamda, bahse konu sahada Bölge Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir faaliyet bulunmamak olup Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkımıza ait Uzun Devreli Gelişim



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



Planı Genel Hükümler başlığında düzenlenen 3.4.12 nolu maddesine uyulması ve ilgili diğer kurum/kuruluşların meri mevzuatları çerçevesinde gerekli uygun görüşlerin alınması kaydı ile söz konusu projenin ilgi(a) yazı ekinde koordinatları belirtilen alan içerisinde yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır..” şeklinde olumlu görüş belirtilmiştir.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü 6803616 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...Yapılan inceleme neticesinde söz konusu talebe konu saha; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası), Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ve Ulusal Biyolojik Çeşitlilik, Envanter ve İzleme Projesi kapsamında herhangi bir korunan alan ve Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde kalmamakta olup, faaliyetin gerçekleştirilmesinde kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde olumlu görüş belirtilmiştir.

- T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 1552948-472 sayılı ve 29.08.2022 tarihli görüş yazısında:

“...Söz konusu bölgede; Planlama proje alanı içerisinde bakanlığımız sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 4493420 sayı ve 06.09.2022 tarihli kurum görüşü yazısı içeriğinde bahsi geçen korunan alanlarının bulunmaması halinde, plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- T.C. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 4470005 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...Bu kapsamda söz konusu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler neticesinde;

-Söz konusu alana ilişkin 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan veya rezerv yapı alanı ilanına ait herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre korunması gerekli tabiat varlığı, anıt ağaç ve doğal sit alanına rastlanılmadığı, ancak bahse konu alanda herhangi bir tabiat varlığına (fosil yatağı vb.) rastlanması durumunda Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bildirilmesi gerekmektedir.



-İl Müdürlüğümüzce 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında ve proje ise 5543 sayılı İskan kanunu kapsamında yapılan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.”

şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 2865514 sayılı ve 31.08.2022 tarihli görüş yazısında:

“...Uzmanlarımızca bahse konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen yüzey araştırmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede de, anılan taşınmazların 2863 sayılı Yasa kapsamında tescilli olduğuna dair bir kayda rastlanmamış olup, bahse konu taşınmazlara ilişkin planlama çalışması yapılmasında, 2863 sayılı Yasa açısından, sakınca bulunmamaktadır.

Bahse konu taşınmazlarda yapılacak fiziki-inşai uygulamalar sırasında, 2863 Sayılı Yasa kapsamında olan, taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak, anılan Yasanın 4.maddesi uyarınca idari ve mülki amirler ile ilgili kurumlara haber verilmesi gerektiğinin ilgililere hatırlatılması uygun olacaktır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü'nün 936073 sayılı ve 19.09.2022 tarihli görüş yazısında bahsi geçen parseller plan sınırı dışında yer almaktadır. Plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.

- T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt Ve Proje Dairesi Başkanlığı Planlama Ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 264832 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...Söz konusu proje alanına ilişkin Teşekkülümüzün herhangi bir planlaması bulunmamakta olup, projenin yapımı Teşekkülümüzce uygun mütalaa edilmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12581850 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...9 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanması İlişkin Yönetmeliğin 7 inci maddesinin 3 üncü fıkrası gereğince söz konusu proje alanının Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 07.12.2023 tarihinde yerinde incelenmesi sonucu Tarımsal Etüt Raporu düzenlenmiştir.

Etüt raporu ve eklerinin değerlendirilmesi sonucunda; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Yenimahalle Mahallesi ile Zafer Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ekli koordinatlı vaziyet planında yer



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



alan taşınmazlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 3 üncü maddesinin (i) bendi gereğince Tarım Dışı (T) olarak tespit edilmiş olup 5403 sayılı Kanun kapsamı dışında olan yerlerden olduğu, kanun kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmadığı, ekteki koordinatlı vaziyet planında belirtilen alanda yapılmak istenilen yatırım yapılmasında Valiliğimizce sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 1386734 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“...Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, ilgi yazı eki ile tarafımıza iletilen söz konusu planlama sahası üzerine Teşekkülümüze ait herhangi bir Enerji İletim Tesisinin isabet etmediği görülmüştür.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 5097722 sayı ve 07.10.2024 tarihli kurum görüş yazısında:

“...Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;

1-Söz konusu alanın güney ve batı istikametinden çift taraflı beton duvarlı ıslah tesisi geçmektedir. (Acıkuyu Deresi)

2-Plan sahası civarında yer alan mevcut dere yataklarının doğal hallerinin korunması gerekmekte olup, üzerlerine sabit tesis yapılmamalıdır.

3- Plan sahası civarında yer alan dereler üzerinde ihtiyaç duyulacak geçiş yapıları, Kurumumuz görüşü alınarak ilgili Kurum veya Kuruluşlarca yapılmalıdır.

4- Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir.

5- Derelerin zorunlu yol geçişlerine 3 Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır.

6- Planlama sahası içerisinde kalan bütün dereler için belirtilen taşkın kontrol tedbirlerinin yanı sıra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.



4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Yürürlükte 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı sınırları dışarısında yer almaktadır.

4.3.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2019/38 sayılı kararı ile onaylanan "Zafer Mahallesi Millet Bahçesi Nazım İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Rekreasyon alanı (Millet Bahçesi)" kullanımına ayrıldığı, ancak, söz konusu plan değişikliğinin Millî Savunma Bakanlığı tarafından açılan dava sonucu Ankara 6. İdare Mahkemesinin 2019/1324 E., 2019/2533 K sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Yürürlükte 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

5. PLAN TEKLİFİ

5.1.AMAÇ VE KAPSAM

Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi 2970 ada 4 ve 7 parseller özelinde, Zafer Mahallesi'nin kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak, modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamaktır.

5.2.GENEL KARARLAR

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde ve mülkiyetine devir aşamasında olan Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi 2970 ada 4 ve 7 parseller içerisinde yer alan 10,94 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta askeri alan olan planlama alanı, konut alanı, ticaret alanı, eğitim tesisi alanı (ilköğretim alanı ve anaokulu alanı), sosyal tesis alanı, ibadet alanı (cami), park ve yol kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Planlama alanının güneyinde, planlı alanda doğu batı aksında yer alan 20 metrelik



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



taşıt yolu ile planlama alanının taşıt yolu bağlantısı sağlanmıştır. Planlama alanı içerisinde 12 metrelik taşıt yolları önerilmiştir. 10 metrelik yaya yolu ile konut alanları ile donatılar arasında ulaşım ağı oluşturulmuştur.

Planlama alanındaki toplam konut alanı 54.972,86 m² 'dir. Bu alanlarda yapılaşma koşulu olarak E= 1,50 ve Yençok= 6 Kat belirlenmiş olup 12 metrelik taşıt yoluna cephesi olan konut alanlarında 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi planlanmıştır.

Ticaret alanında yapılaşma koşulu olarak E= 1,00 ve Yençok= 2 Kat belirlenmiş olup ticaret alanının tüm cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi planlanmıştır.

Sosyal tesis alanında yapılaşma koşulu olarak E= 1,00 ve Yençok= 4 Kat belirlenmiştir ve yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5'er metre olarak planlanmıştır.

İlkokul alanında yapılaşma koşulu olarak E= 1,00 ve Yençok= 4 Kat belirlenmiştir ve yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5'er metre olarak planlanmıştır.

Anaokul alanında yapılaşma koşulu olarak E= 1,00 ve Yençok= 4 Kat belirlenmiştir ve yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5'er metre olarak planlanmıştır.

İbadet alanı, cami alanında ise yapılaşma koşulları ise E= 1,00 Yençok= Serbest olarak belirlenmiştir.

Semt spor alanında ise yapılaşma koşulu olarak E= 0,40 Yençok= 2 Kat olarak belirlenmiştir.

5.3.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanının nüfusu hesaplanırken, Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi 2970 Ada 4 ve 7 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda oluşturulan gelişme konut alanlarında 121-250 kişi/ha olarak belirlenen yoğunluk temel alınmıştır.

Tablo 2.1 Nolu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesapları

KONUT GRUBU	NİTELİK	ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	DAİRE SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KONUT GRUBU NÜFUSU
E=1,50	Konut	54.973	82.460	140	589	2,90	1.708
TOPLAM							1.708

➤ Hesaplarda;

- Ortalama konut büyüklüğü 140 m² olarak kabul edilmiştir.



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



- Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise “TÜİK, İllere ve yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü istatistiği 2023 yılına göre ortalama hane halkı büyüklüğü” verisi baz alınarak 2,9 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.
- Planlı Konut Alanı Hesaplanması;
 - Planlı konut arsası 54.973 m²
 - Planlı konut arsası emsal değeri E=1,50,
 - Planlı İnşaat Alanı (Planlı Konut Arsası x Emsal) 82.460 m²
- Plan Nüfusunun Hesaplanması;
 - Ortalama konut büyüklüğü 140 m²
 - Ortalama aile büyüklüğü 2,9 kişi,
 - Toplam konut inşaat alanı 82.460 m²,
 - Kişi başı inşaat alanı (140 m² / 2,9 kişi) 48,27 m²/kişi
 - Planlama alanı nüfusu (82.460 m² / 48,27 m²) 1.708 kişi'dir.

Tablo 3. Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

KULLANIMLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ORAN
	M ²	HA	%
Gelişme Konut Alanı	54,972.86	5.50	50.24
Ticaret Alanı	1,882.93	0.19	1.72
Anaokulu Alanı	2,000.00	0.20	1.83
İlkokul Alanı	5,500.00	0.55	5.03
İbadet Alanı (Cami)	1,500.00	0.15	1.37
Sosyal Tesis	2,500.00	0.25	2.28
Park	20,294.86	2.03	18.55
Semt Spor Alanı	4,474.41	0.45	4.09
Yol	16,293.42	1.63	14.89
TOPLAM	109,418.475	10.77	100.00

Planlama alanında toplam 1.708 kişi ilave nüfus olarak öngörülmüştür. Aşağıdaki donatı alanları standartları ve dağılım tablosu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda belirtilen asgari büyüklükler ve planda ayrılmış donatı alanlarının büyüklükleri verilmiştir.

Alanda ayrılan kentsel donatı tiplerinde ihtiyaca arz ve uygulanabilirlik göz önünde bulundurulmuştur. Ancak asgari büyüklükler tablosuna göre standart donatı alanı ihtiyacından daha fazla alan kentsel donatı alanı olarak planlanmıştır.

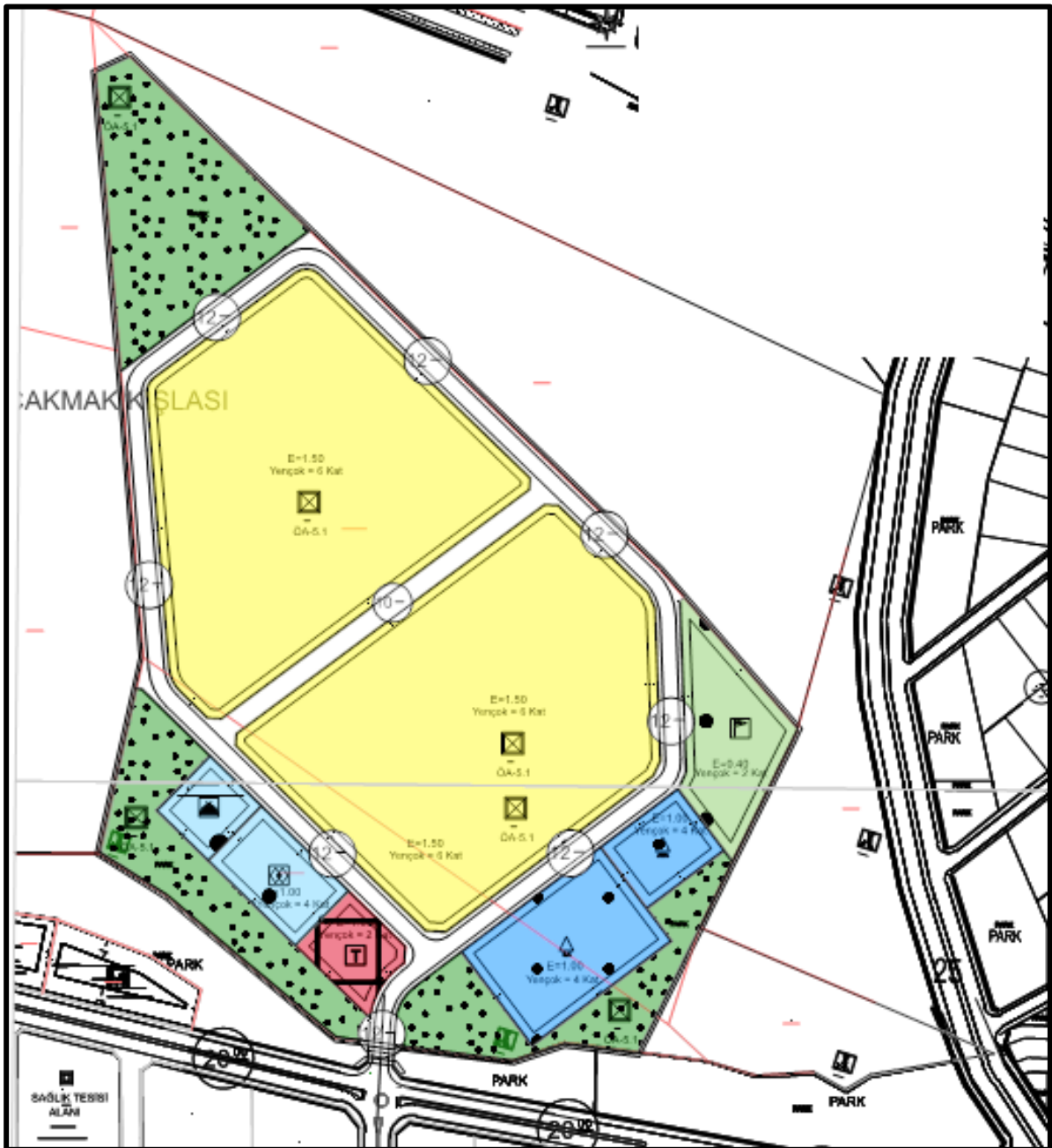


Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



Tablo 4. Donatı Alanları Standartları ve Dağılım Tablosu

KULLANIMLAR	Kişi Başına Ayrılması Gereken Alan (m ² /kişi)	Ayrılması Gerekli Toplam Alan (m ²)	Planda Ayrılan Alan (m ²)
Anaokulu	0,50	854	2.000
İlkokul	2,00	3.416	5.500
Semt Spor Alanı	10,00	17.080	24.769
Park	10,00		
Sosyal Tesis Alanları	1,00	1.078	2.500
İbadet Alanları	0,50	854	1.500
Toplam		35.441	36,318



Harita 9. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi
2970 Ada 4 ve 7 Parsel
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi,
2970 Ada 4 ve 7 Parsellere ilişkin 1/1.000
ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİ:

Plan Açıklama Raporu



**EKON İMAR Planlama Kentsel Dönüşüm Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık
Bilişim İnşaat San. ve Tic. LTD. ŞTİ.**

Güvenevler Mh. Yeşilyurt Sk. No: 21/5 Çankaya/ANKARA

info@ekonimar.com | www.ekonimar.com

0.312 475 35 66

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.”
2. 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”,
 - “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ”,
 - “KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ”
 - “ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”
 - “ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”
 - “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”
 - “TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 167 SAYILI YASA GEREĞİ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI’NDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
4. ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. “LAĞIM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK”, “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”, “SİĞINAK YÖNETMELİĞİ”, “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERMESİ ZORUNLUDUR.
7. BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN “BİSİKLET YOLU KILAVUZU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
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 YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLU OLUP UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

9. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 15.09.2022 TARİH VE 2668062 SAYILI VE 07.10.2024 TARİH VE 5097722 SAYILI YAZILARI UYARINCA;

- PLAN SAHASI CİVARINDA YER ALAN MEVCUT DERE YATAKLARININ DOĞAL HALLERİNİN KORUNMASI VE ÜZERLERİNE SABİT TESİS YAPILMAMASI GEREKMEKTEDİR.

- PLAN SAHASI CİVARINDA YER ALAN DERELER ÜZERİNDE İHTİYAÇ DUYULACAK GEÇİŞ YAPILARININ T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) GÖRÜŞÜ ALINARAK İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞLARCA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN YAĞIŞ ALANI KÜÇÜK KURU DERE YATAKLARI İLE YÜZEY VE YAMAÇ SULARI BELEDİYE ALTYAPI (YAĞMURSUYU) SİSTEMİ İÇERİSİNDE BERTARAF EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

- DERELERİN ZORUNLU YOL GEÇİŞLERİNE 3 MAYIS 2019 TARİHLİ VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE

YAYIMLANAN "TAŞKIN VE RUSUBAT KONTROL YÖNETMELİĞİ" NDE BELİRTİ LEN KRİTERLERE GÖRE SANAT YAPISI YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

- PLANLAMA SAHASI İÇERİSİNDE KALAN BÜTÜN DERELER İÇİN BELİRTİLEN TAŞKIN KONTROL TEDBİRLERİNİN YANI

SIRA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ'NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

11. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

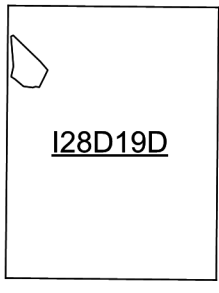
B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 16.05.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN "ANKARA İLİ, POLATLI İLÇESİ, ZAFER VE YENİMAHALLE MAHALLELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 29.94 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
2. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3. **PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.**
4. **ALAN BÜTÜNÜNDE OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK AÇIK/KAPALI VE ZEMİN ALTI/ÜSTÜ OTOPARK YAPILABİLİR.**
5. **TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YAPININ EKLENTİSİ NİTELİĞİNDE OLAN OTOPARK RAMPASI, İSTİNAT DUVARI, MERDİVEN VS. İMALATI YAPILABİLİR.**
6. **AYRICA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU KAPSAMDA YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.**
7. **İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA POLATLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI İLE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.**



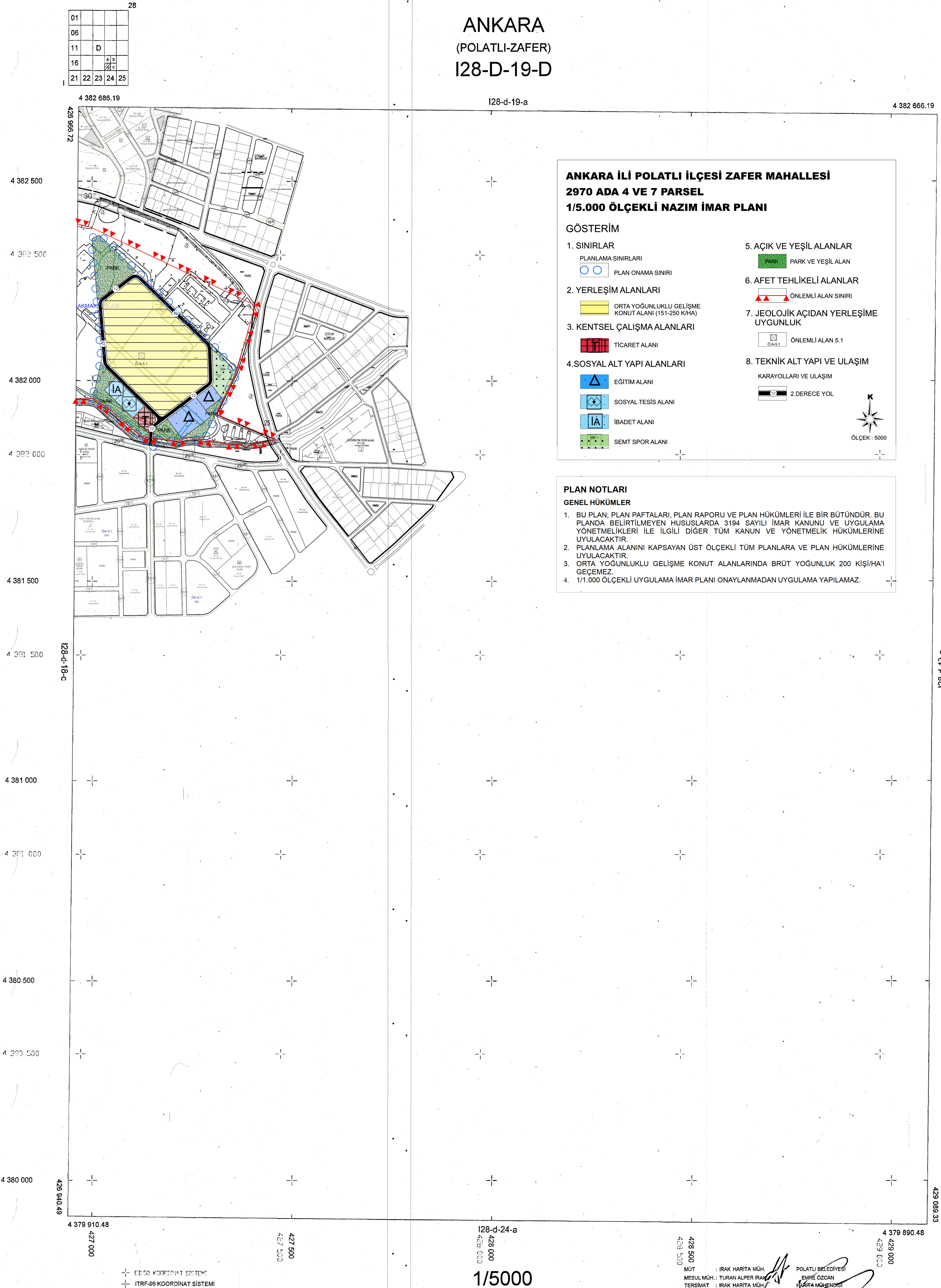
ANKARA İLİ POLATLI İLÇESİ
ZAFER MAHALLESİ
2970 ADA 4 VE 7 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK : 1/5000



Dosya No : 062132141
Plan No : NİP-061095681
Ölçek : 1/5.000

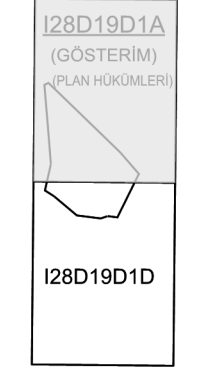
Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi, 2970 Ada 4 ve 7 Parsellere ilişkin -1- paftalık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. Ek Maddesinin (c) bendi uyarınca onaylandı.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.





ANKARA İLİ POLATLI İLÇESİ
ZAFER MAHALLESİ
2970 ADA 4 VE 7 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK : 1/1000



Dosya No : 062132141
Plan No : 1/1P-06/1095678
Ölçek : 1/1.000

Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi, 2970 Ada 4 ve 7 Parselleri ile ilgili 2- paftalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. Ek Maddesinin (c) bendi uyarınca onaylandı.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.

ANKARA
(POLATLI-ZAFER)
I28-D-19-D-1-A

ANKARA İLİ POLATLI İLÇESİ ZAFER MAHALLESİ 2970 ADA 4 VE 7 PARSEL 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- PARSEL SINIRI

2. YERLEŞİM ALANLARI

- E=1.50
Yençok = 6 Kat

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI

4. SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- İLKOKUL ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI

- CAMI
- SEMT SPOR ALANI

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

6. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI

7. JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK

- ÖNLEMLİ ALAN 5.1

8. TEKNİK ALT YAPI VE ULAŞIM

KARAYOLLARI VE ULAŞIM

- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- KÖPRÜ

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 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"
 - "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ"
 - "KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ"
 - "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ"
 - "ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"
 - "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ"
 - "TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 167 SAYILI YASA GEREĞİ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
- ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. "LAĞİM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ", "SİSİNAK YÖNETMELİĞİ", "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERMESİ ZORUNLUDUR.
- BİSKİLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSKİLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSKİLET YOLU KILAVUZU"NDAN BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 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 YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLU OUP UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 15.09.2022 TARİH VE 2668062 SAYILI VE 07.10.2024 TARİH VE 5097722 SAYILI YAZILARI UYARINCA;
 - PLAN SAHAŞI CİVARINDA YER ALAN MEVCUT DERE YATAKLARININ DOĞAL HALLERİNİN KORUNMASI VE ÜZERLERİNE SABİT TESİS YAPILMAMASI GEREKMEKTEDİR.
 - PLAN SAHAŞI CİVARINDA YER ALAN DERELER ÜZERİNDE İHTİYAÇ DUYULACAK GEÇİŞ YAPILARININ T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) GÖRÜŞÜ ALINARAK İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞLARCA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
 - PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN YAĞIŞ ALANI KÜÇÜK KURU DERE YATAKLARI İLE YÜZEY VE YAMAÇ SULARI BELEDİYE ALTYAPI (YAĞMURSUYU) SİSTEMİ İÇERİSİNDE BERTARAF EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
 - DERELERİN ZORUNLU YOL GEÇİŞLERİNE 3 MAYIS 2019 TARİHLİ VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETED'E YAYIMLANAN "TAŞKIN VE RUSUBAT KONTROL YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KRİTERLERE GÖRE SANAT YAPISI YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
 - PLANLAMA SAHAŞI İÇERİSİNDE KALAN BÜTÜN DERELER İÇİN BELİRTİLEN TAŞKIN KONTROL TEDBİRLERİNİN YANI SIRA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ VE 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETED'E YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETED'E YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 16.05.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN "ANKARA İLİ, POLATLI İLÇESİ, ZAFER VE YENİMAHALLE MAHALELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 29.94 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ, YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.
- ALAN BÜTÜNÜNDE OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK AÇIK/KAPALI VE ZEMİN ALTI/ÜSTÜ OTOPARK YAPILABİLİR.
- TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YAPININ EKLENTİSİ NİTELİĞİNDE OLAN OTOPARK RAMPASI, İSTİFAT DUVARI, MERDİVEN VS. İMALATI YAPILABİLİR.
- AYRICA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU KAPSAMDA YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR YARAYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.
- İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİSLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOSULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA POLATLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI İLE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

ANKARA-I28-D-19-D-1-A
(POLATLI-ZAFER)

ITRF-96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.00 EPOĞUNDA
MUT-İRRAK HARİTA MÜHÜRÜ VE T.C. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN
YAPILAN POLATLI ZAFER MAHALLESİ 64 ADA 2-3-5-6-7-8 VE 10
PARSELLER İLE 180 ADA 3 NOLU PARSELLERE AİT 4 ADET
1 / 1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR
KANUNUNUN 7/A MADDESİNE GÖRE ONANDI.

0.03.2017



9-1-P-01-P-021

427 497 23

ED-90 KOORDİNAT SİSTEMİ
ITRF-96 KOORDİNAT SİSTEMİ

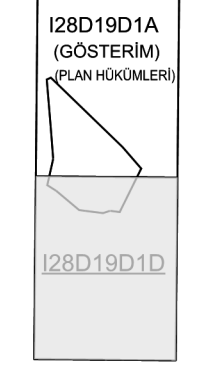
1/1000

MÜT : İRAK HARİTA MÜH.
MESUL MÜH: TURAN ALPER İRAK
TERİSMAT : İRAK HARİTA MÜH.

POLATLI BELEDİYESİ
EĞİTİM ÖZCAN
HARİTA MÜHENDİSİ



ANKARA İLİ POLATLI İLÇESİ
ZAFER MAHALLESİ
2970 ADA 4 VE 7 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK : 1/1000

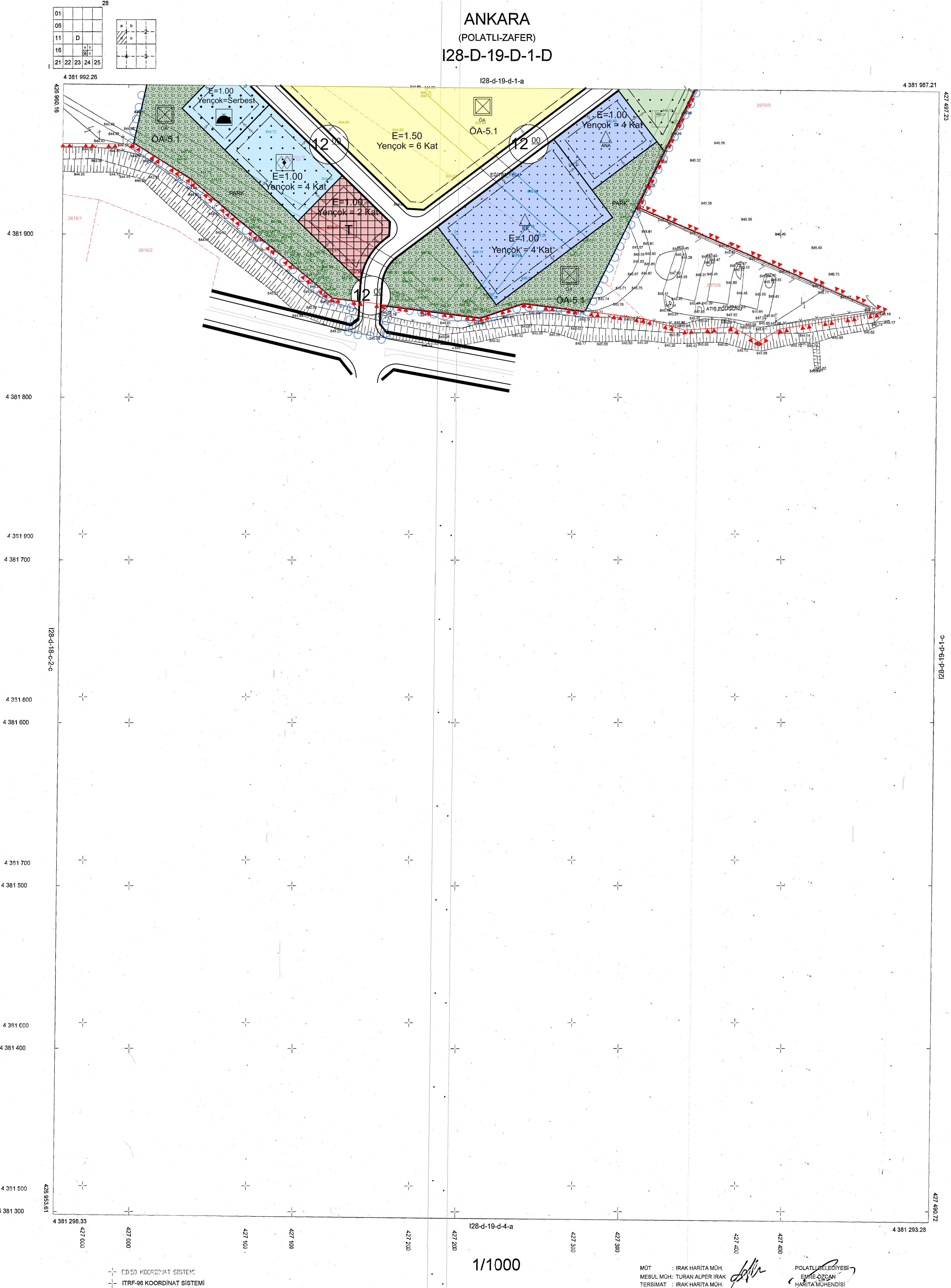


Dosya No : 062132141
Plan No : UIP-061095678
Ölçek : 1/1.000

Ankara İli, Polatlı İlçesi, Zafer Mahallesi, 2970 Ada 4 ve 7 Parsellerine ilişkin 2- paftalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. Ek Maddesinin (c) bendi uyarınca onaylandı.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.

ANKARA
(POLATLI-ZAFER)
I28-D-19-D-1-D



ANKARA-I28-D-19-D-1-D
(POLATLI-ZAFER)

ITRF-86 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.00 EPOĞUNDA
MÜTİRAK HARİTA MÜHÜRÜ VE T.C. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN
YAPILAN POLATLI ZAFER MAHALLESİ 64 ADA 2-3-5-6-7-9 VE 10
PARSELLER İLE 180 ADA 3 NOLU PARSELLERE AİT 4 ADET
1 / 1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR
KANUNUNUN 7/A MADDESİNE GÖRE ONANDI.

13/03/2017



3-1-P-61-P-821

1/1000

MÜT : İRAK HARİTA MÜH.
MESUL MÜH: TURAN ALPER İRAK
TERSİMAT : İRAK HARİTA MÜH.

POLATLI BELEDİYESİ
EMİRE ÖZCAN
HARİTA MÜHENDİSİ