

ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ
YAKACIK MAHALLESİ 70.88 HA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU
AÇIKLAMA RAPORU
2020



İÇİNDEKİLER

I. BÖLÜM	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	1
1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ	1
2.1 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	1
II. BÖLÜM	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	5
2.1 PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	5
2.2 MER'İ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ	6
III. BÖLÜM	7
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	7
3.1. FİZİKSEL YAPI	7
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	12
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	12
3.4. ULAŞIM	14
3.5. MÜLKİYET YAPISI	15
IV. BÖLÜM	16
4. PLAN KARARLARI.....	16
4.1 MEKÂNSAL KULLANIM KARARLARI	16

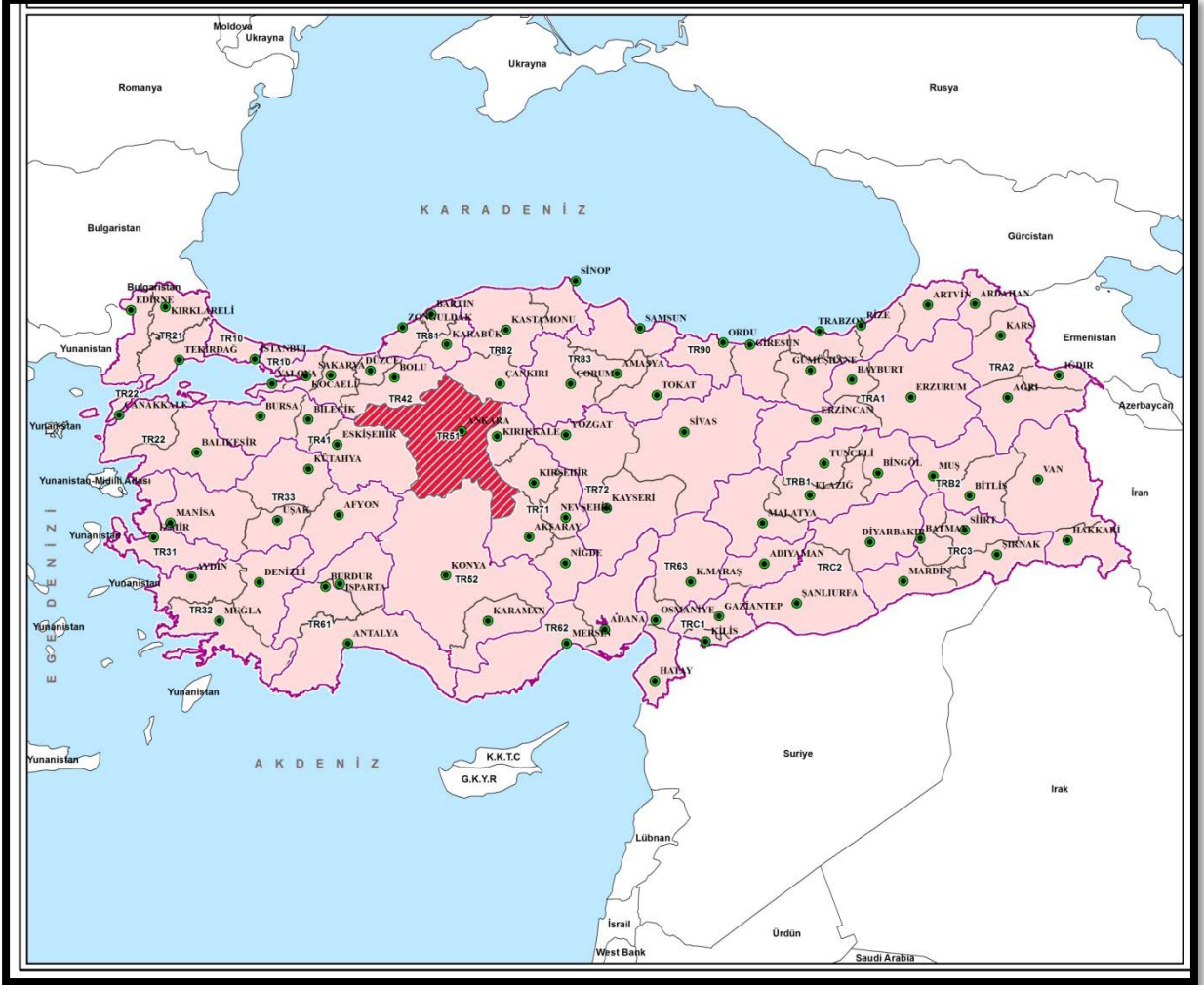
I. BÖLÜM

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama Alanı; Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacık Mahallesi sınırları dahilinde Hurdacılar Sanayi Sitesi ile Mermerciler Sanayi Sitesi arasında yaklaşık 70,88 ha alanı kapsamaktadır.

Harita 1. Ankara İli Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri



Kaynak: Büro Çalışmaları

2.1 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

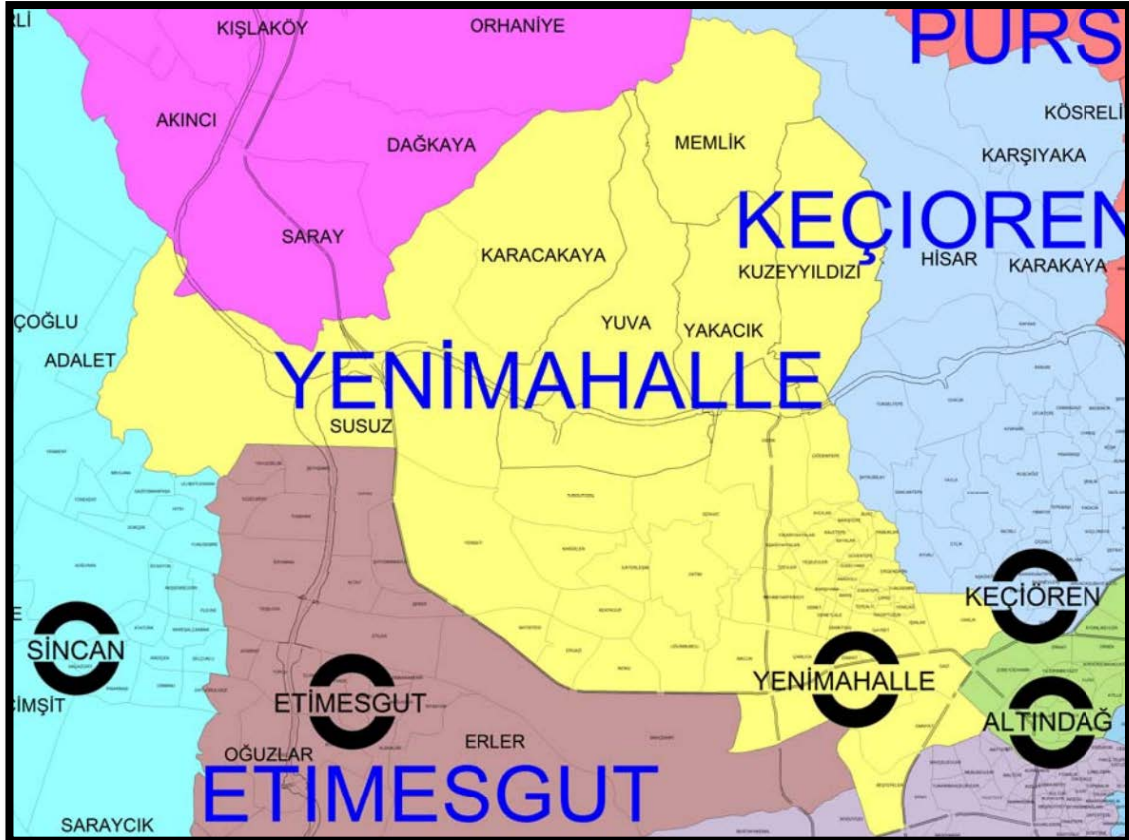
Ankara merkeze 3 km. uzaklıkta, merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulan Yenimahalle İlçesinin yüzölçümü 274 km², denizden yüksekliği ise 830 metredir. 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu **687.093** kişi'dir.

Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer.

Harita 2. Ankara İli İdari Bölünüş



Harita 3. Yenimahalle Belediyesi Sınırları



Kaynak: https://ankara.bel.tr/files/7814/6176/3612/TASLAK_LE_MAHALLE_SINIRLARI.pdf

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Resmi Gazete'nin 295 no'lu yeniden kaza kurulması hakkındaki kanuna göre yayınlanan 27.06.1957 gün ve 7033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 01.09.1957 tarihinden itibaren Yenimahalle ilçe olmuştur. Yenimahalle'nin ilçe olması ile o zaman nahiye olan Kazan-Yenikent - Sincan ve Etimesgut Nahiyeleri Yenimahalle İlçesine bağlanmıştır.

30/03/2014 tarih ve 6360 sayılı kanun ile, Güney ve Kuzey olarak birbirinden kopuk iki parçalı halde bulunan Yenimahalle sınırlarını tek parça haline getiren yeni düzenlemeyle, ilçenin kuzey bölümü korunarak; Kuzey bölümünden tamamen kopuk olan Güney bölümündeki; Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerinin çevre yolu dışında kalan ile Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehit Ali Mahalleleri tüm sınırlarıyla birlikte Etimesgut'a bağlanmış. Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu doğusunda kalan ana bölümleri ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent Mahalleleri tüm sınırları ile Çankaya'ya bağlanmıştır. Bu değişiklikten sonra Yenimahalle ilçesinin yüzölçümü ve nüfusu ciddi olarak düşmüştür.

Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Planlama alanı; Yenimahalle ilçesinin kuzeyinden geçen çevre yolunun dışında, Yakacık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanına ilişkin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan imar planı bulunmaktadır. Bu alanda planlama yetki ve uygulama konuları bu statü kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından değerlendirilmektedir.

Harita 5. Planlama Alanı ve çevresi Uydu Görüntüsü



II. BÖLÜM

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1 PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Planlama alanı 1/100000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı'nda Sanayi Alanı ve Konut Alanı olarak gösterilmektedir. (Bkz. Harita 6)

Planlama alanını da içerisinde bulunduran bölge Ankara Valiliğinin 23/02/2011 tarih ve 405 sayılı oluru ile uygun bulunarak Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmiş ve imar planı 2011 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Toplu konut uygulama alanı olarak tespit edilen yerlerde imar planı yapma/yaptırma yetkisi, (3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi saklı kalmak kaydıyla) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4. maddesine göre TOKİ Başkanlığı, gecekonduların dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.

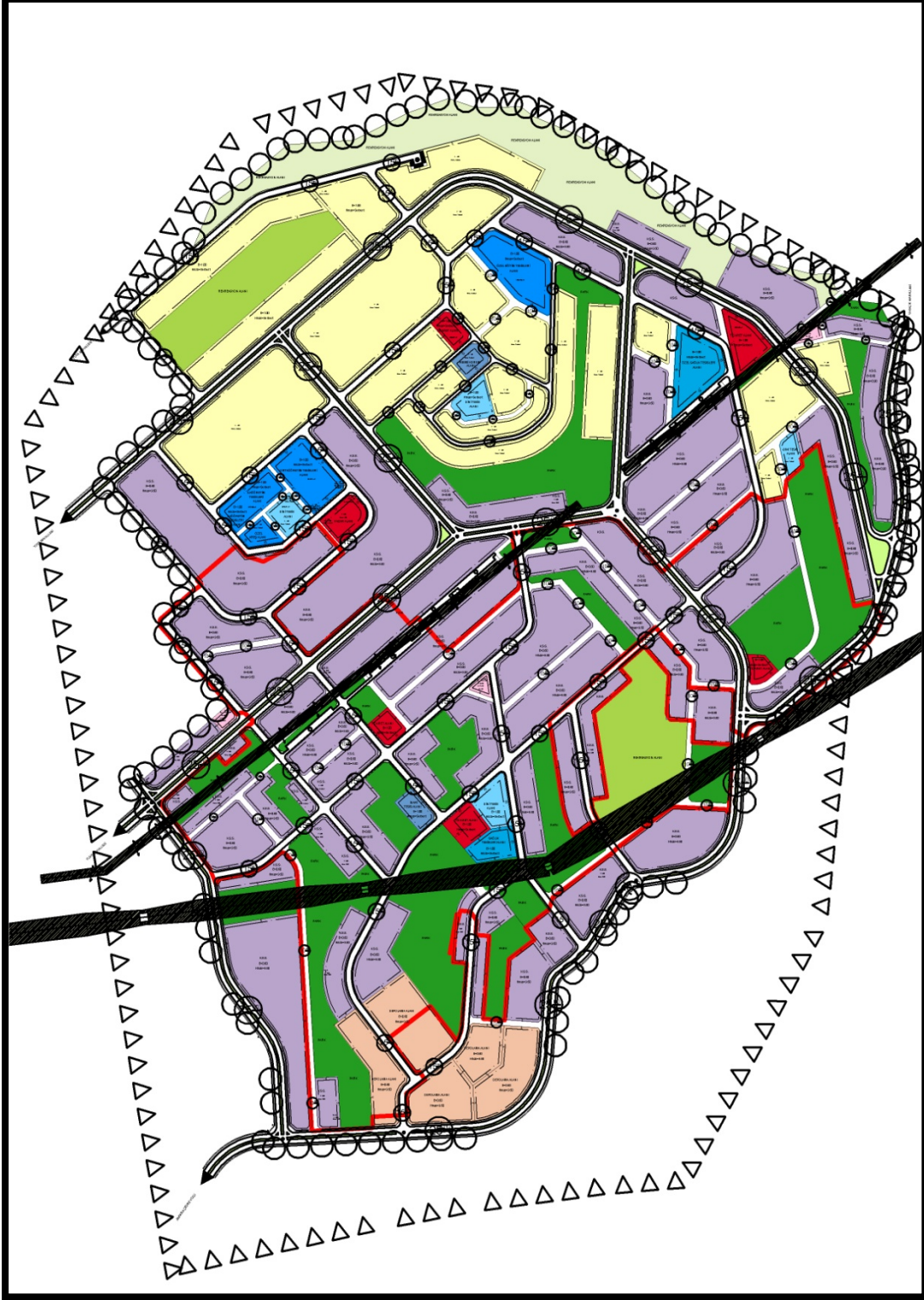
Harita 6. 1/100000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı



2.2 MER'İ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanı için yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 2011 tarihinde onaylanmış olup, bu planlar kapsamında plan revizyonuna konu alan küçük sanayi alanları, park alanı, rekreasyon alanı, donatı alanları ve imar yolları olarak planlanmıştır.

Harita 7. Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



III. BÖLÜM

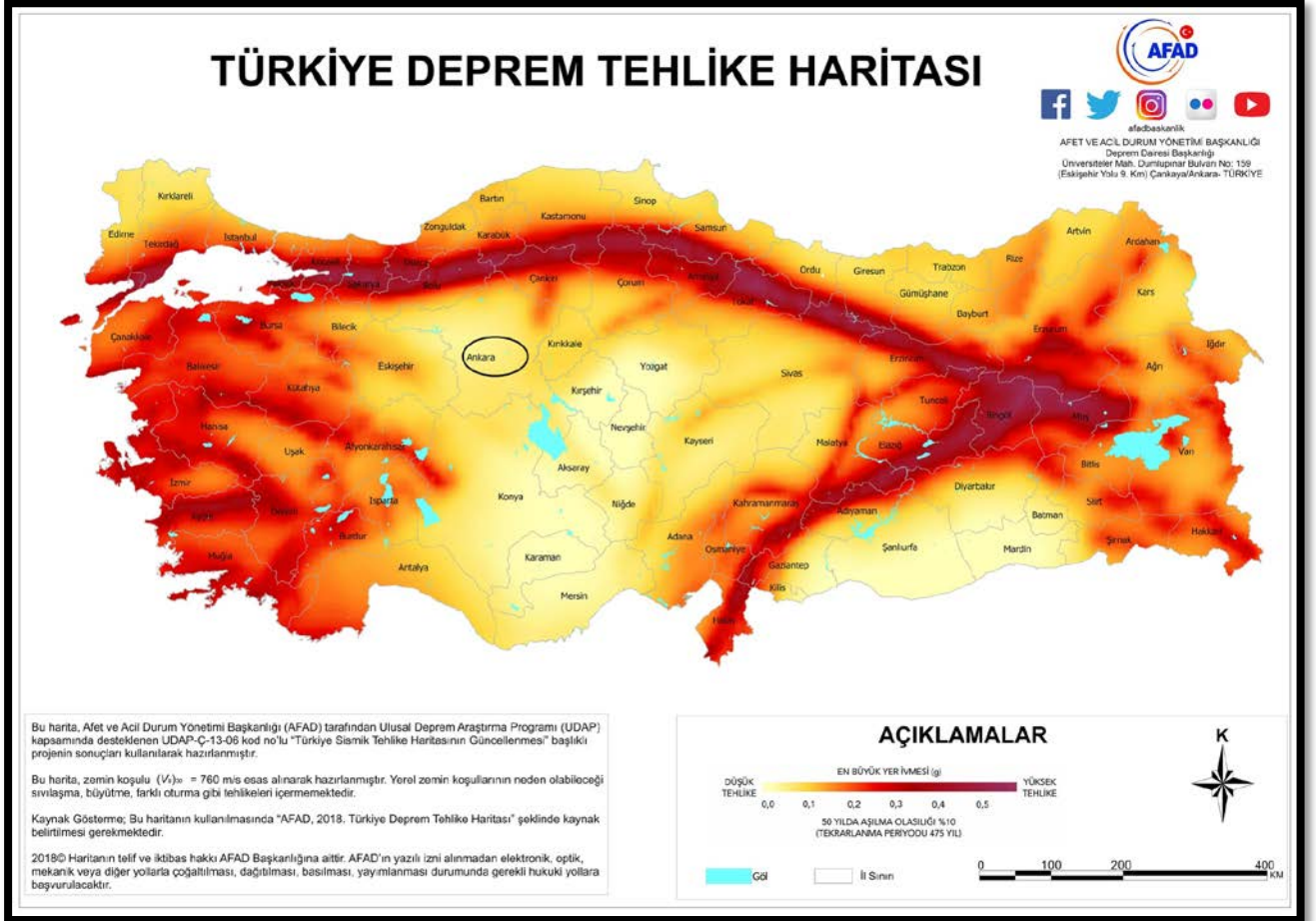
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

3.1.2. Deprem Durumu

Planlama Alanı deprem durumu; AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiş deprem haritasına göre deprem riski düşük tehlikeli alanlarda yer almaktadır.

Harita 8. Planlama Alanı Deprem Durumu



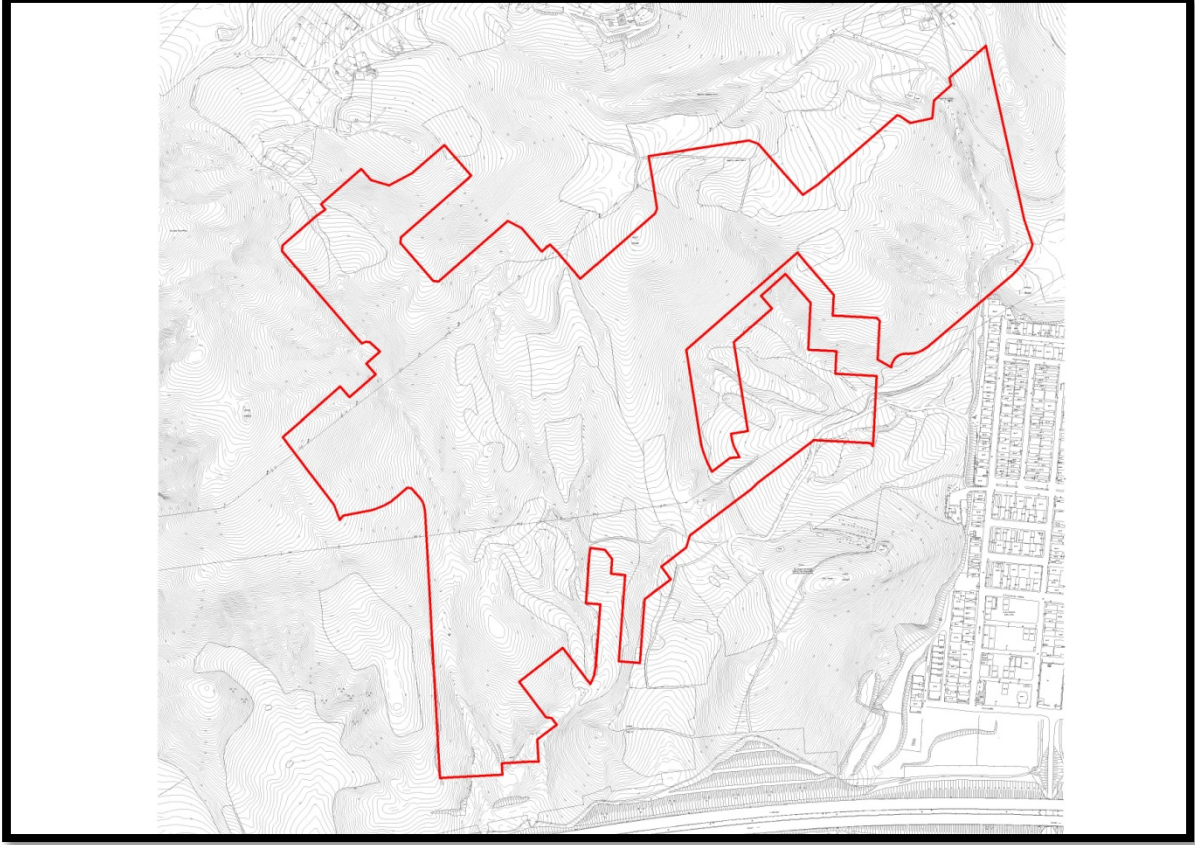
3.1.2. Akarsular ve Taşkın Alanları

Planlama alanı içerisinde herhangi bir akarsu ya da yüzey suyu bulunmamaktadır. Planlama Alanı herhangi bir taşkın alan sınırları dahilinde bulunmamaktadır.

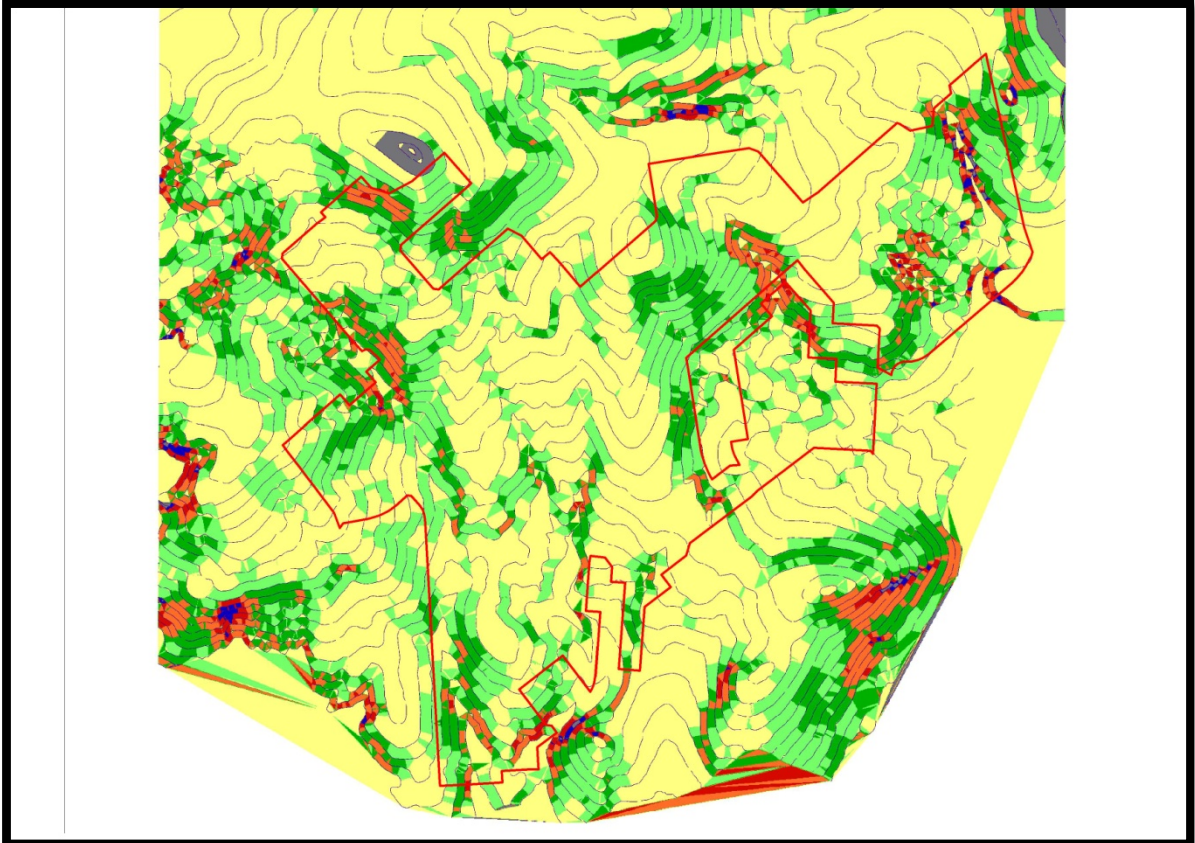
3.1.3. Eşyükselti ve Eğim Analizi:

Planlama Alanı içerisinde eş yükselti analizi incelendiğinde; alan kuzeyden güneye doğru deniz seviyesinden 964-1105 metreye çıkan bir eşyükselti görünümü sergilemektedir. Planlama Alanı eğim durumu dikkate alındığında alanın %5-25 arası eğimli alanlar dahilinde yer aldığı gözlenmektedir.

Harita 9. Halihazır Harita



Harita 10. Eğim Analizi



3.1.4. İklim:

Ankara ilinde, İç Anadolu karasal ikliminin genel özellikleri görülmektedir. Karasal iklimin özelliği gereği yazları sıcak ve kurak kışları soğuk geçmektedir. Yağış daha çok kış ve ilkbahar aylarında düşmekte olup yazın ve sonbaharda yağışlar iyice azalmaktadır. Kış aylarında don olayı görülebilmektedir. Gündüz ile gece, yaz ile kış mevsimleri arasındaki sıcaklık farkları önemli ölçüde fazladır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü tarafından, Ankara'da 1975-2010 yılları arasında ölçümü yapılan meteorolojik veriler esas alınmıştır. Gölbaşı, fiziki yapısı ve iklim koşullarındaki benzerlikler göz önüne alınarak, en yakın meteoroloji istasyonu olan Ankara meteoroloji istasyonunun verileri kullanılarak bu bölüm hazırlanmış, tablolarda ve grafiklerde bu veriler dikkate alınmıştır.

Sıcaklık ocak ayında nadiren de olsa -21.5 olarak oC olarak ölçülmüştür. En yüksek sıcaklık ise 40,8 ile Temmuz ayında gerçekleşmiştir. En yüksek sıcaklık ile en düşük sıcaklık arasında 62,3 oC fark bulunmaktadır. En çok kar yağışı Ocak ayında olmaktadır. Yıllık yağış miktarı 367 milimetre kadardır.

Yazın gündüzler sıcak, geceler serin olmaktadır. İlkbahardan yaza çabuk geçilmektedir. Yağışlar genellikle az görülmekte olup bunun mevsimlere dağılışı da düzensizdir. Kış yağışlarının büyük bir kısmı kar şeklindedir. Kar yağışlı günlerin ortalama sayısı 15, kar örtüsü bulunan günlerin sayısı ise 22'dir. Ankara da yağışlı günlerin ortalama sayısı 105'dir.

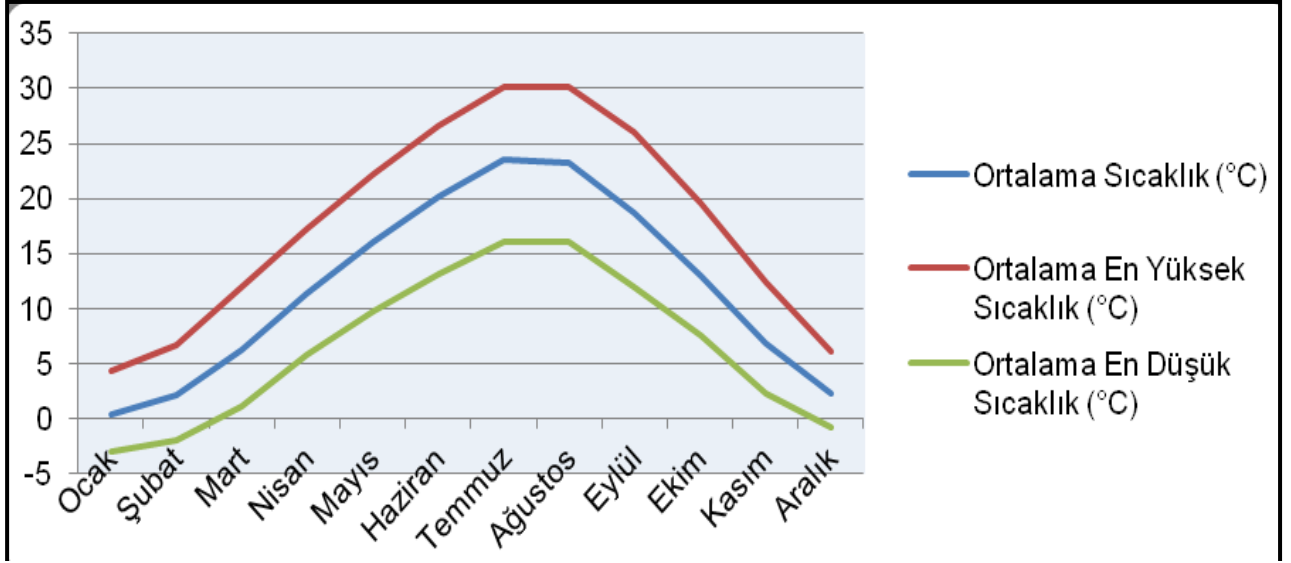
Ankara ilinin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay 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. İl genelinde yıllık ortalama yağış miktarı 371,8 mm'dir. Ayrıca Ankara'da ocak, şubat, mart, kasım ve aralık aylarında karla örtülü günler bulunmaktadır. Yıllık karla örtülü gün sayısı 30'dur.

İl merkezi ve istasyonların rüzgar durumuna genel olarak bakıldığında; hakim rüzgarın topografik yapıya bağlı olarak değişim gösterdiği açıkça görülür. Gölbaşı'nda ise hakim rüzgar yönü Güneybatı'dır.

Ankara'da tespit edilen yıllık ortalama rüzgar hızı güney - güneydoğu yönünden 2,1 m/sn. dir.

Grafik1. Ankara ili ve Çevresi Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri



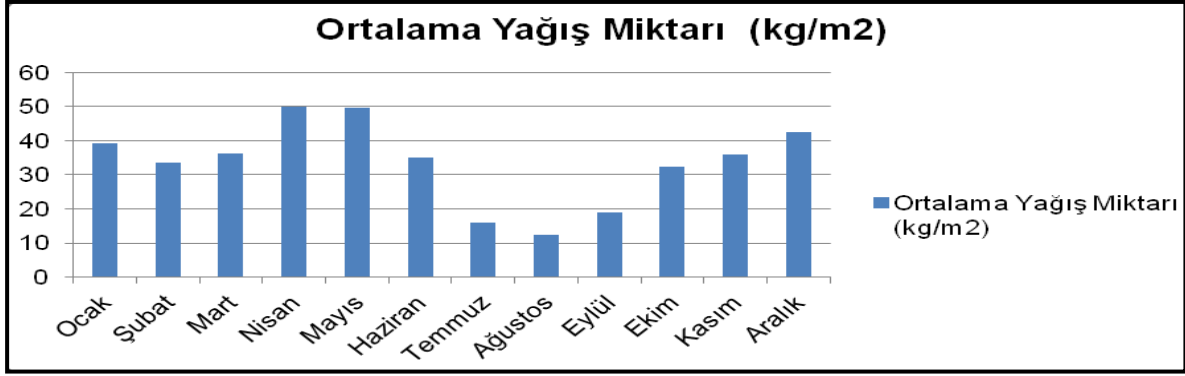
Kaynak: Ankara ili Meteorolojik Verileri, 2013.

Tablo 1. Ankara İli Meteorolojik Verileri (1960-2012)

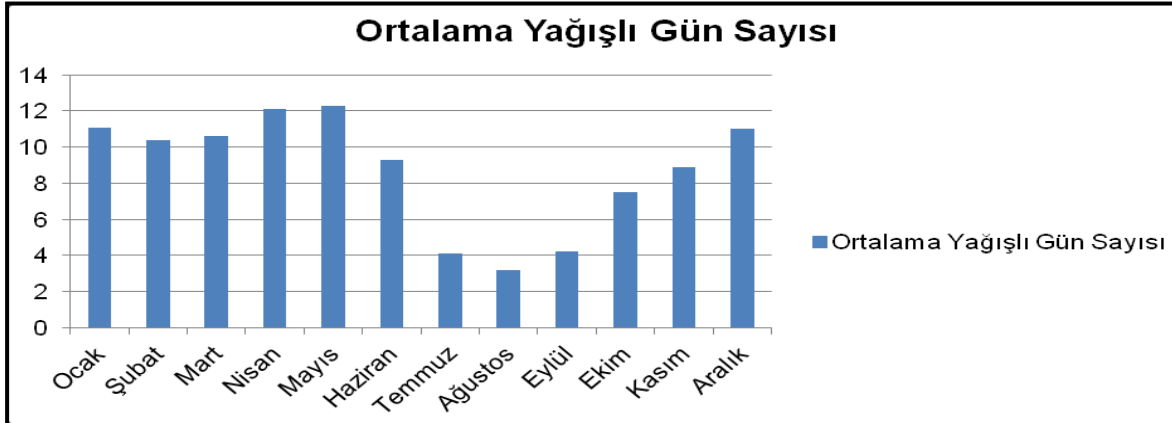
ANKARA	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1960-2012)												
Ortalama Sıcaklık (°C)	0.3	1.8	6.1	11.3	16.1	20.2	23.5	23.3	18.7	13.1	7.1	2.7
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	4.3	6.4	11.7	17.2	22.2	26.6	30.2	30.2	26.0	19.9	12.8	6.6
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-3.0	-2.2	1.0	5.7	9.7	13.0	16.0	16.0	11.9	7.4	2.5	-0.6
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.5	3.5	5.2	6.3	8.4	10.2	11.3	10.6	9.2	6.4	4.4	2.3
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	11.7	11.0	10.9	12.0	12.5	8.6	3.8	2.8	3.8	7.1	8.6	11.8
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (kg/m ²)	41.8	36.9	38.7	49.0	51.2	35.4	14.5	10.9	18.5	30.2	33.9	46.9
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler ((1960-2012)1975 - 2010)*												
En Yüksek Sıcaklık (°C)	16.6	19.9	26.4	30.6	33	37	40.8	40.4	36	32.2	24.4	19.8
En Düşük Sıcaklık (°C)	-21.2	-21.5	-19.2	-6.7	-1.6	5	6.8	7.2	2.5	-3.4	-8.8	-17.2

Kaynak: Ankara İli Meteorolojik Verileri,2013.

Grafik2. Ankara ili ve Çevresi Yıllık Ortalama Yağış Miktarı



Grafik3. Ankara ili ve Çevresi Yıllık Ortalama Yağışlı Gün Sayısı



Kaynak: Ankara ili Meteorolojik Verileri, 2013.

3.1.5. Tarım Alanları ve Tarımsal Arazi Kullanımı

Planlama alanı içerisinde herhangi bir tarım alanı bulunmamakta olup, alanın dışında kuzey kesimlerinde imar planı bulunmayan boş olan alanlarda tarımsal faaliyetlerin yürütüldüğü gözlenmektedir.

3.1.5. Bitki Örtüsü:

Ankara'da hüküm süren karasal iklim ve hakim topografik yapı, yörede 'step' ve 'orman' olmak üzere iki ayrı bitki topluluğunun gelişmesine olanak sağlamıştır. Ankara esas olarak Step flora bölgesi içinde bulunurken; aynı zamanda Kuzey Anadolu Orman Bölgesi'ne geçiş kuşağı üzerinde bulunması, doğal orman bölgelerinin oluşmasını sağlamıştır. Ankara'da orman, bozkır, sulak alanlar ve tuzlu topraklar Ankara'da orman, bozkır, sulak alanlar ve tuzlu topraklar gibi tür zenginliğini destekleyen farklı yaşam ortamlarına (biyomlara) rastlanır. En yüksek ve yağışlı kesimler kuzeybatısında yer alan Kızılcahamam çevreleridir. Buralar, Batı Karadeniz bitki örtüsünün temsilcilerini barındırırken, Tuz Gölü Kuzeyinde, Şereflikoçhisar çevrelerinde kurakçıl ve tuzcul bitkilerle karşılaşılır. Ayasbeli'nde killi-kireçli (marn) toprakların özel bitkileri yaşam sürerken, Nallıhan ve Polatlı yörelerinde jipsli topraklarda yetişen türlerle karşılaşılır. Kırıkkale, Bala ve Kalecik çevrelerinde serpantin kayalarda oluşan magnezyum, nikel, kadmiyum gibi ağır metallerce zengin kireçsiz topraklara özgü türlere de rastlanmaktadır. (Kaynak: <http://www.ankara.bel.tr>).

Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı tomografik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Ankara ilinin 2019 yıllarına göre nüfus verileri incelenmiş olup toplam nüfusu 5.639.076 kişidir. Yenimahalle İlçesinin nüfusu 2019 verilerine göre 687.093 kişidir.

Tablo 2. Ankara İli 2018 Yılı İlçe Nüfusları

İLÇE ADI	NÜFUS (kişi)	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU	TOPLAM İL NÜFUSUNA ORANI (%)
Akyurt	36.123	18.462	17.661	0.64
Altındağ	389.510	196.344	193.166	6.91
Ayaş	13.900	7.335	6.565	0.25
Balâ	30.280	16.562	13.718	0.54
Beypazarı	48.371	24.172	24.199	0.86
Çamlıdere	9.825	5.151	4.674	0.17
Çankaya	944.609	452.729	491.880	16.75
Çubuk	90.764	45.467	45.297	1.61
Elmadağ	45.557	22.675	22.882	0.81
Etimesgut	587.052	293.425	293.627	10.41
Evren	3.097	1.534	1.563	0.05
Gölbaşı	138.944	70.006	68.938	2.46
Güdül	8.892	4.396	4.496	0.16
Haymana	30.930	16.098	14.832	0.55
Kahramankazan	54.806	28.008	26.798	0.97
Kalecik	13.234	6.922	6.312	0.23
Keçiören	939.161	460.957	478.204	16.65
Kızılcahamam	28.350	14.384	13.966	0.50
Mamak	665.978	332.512	333.466	11.81
Nallıhan	27.579	13.684	13.895	0.49
Polatlı	125.075	62.599	62.476	2.22
Pursaklar	150.488	75.353	75.135	2.67
Sincan	33.821	17.005	16.816	0.60
Şereflikoçhisar	535.637	272.962	262.675	9.50
Yenimahalle	687.093	335.108	351.985	12.18
TOPLAM	5.639.076	2.793.850	2.845.226	100.00

Kaynak : TÜİK 2019

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Türkiye'nin başkenti, ikinci büyük nüfus bölgesi, ülkemizin her yerinden kolaylıkla ulaşılabilen bir kavşak noktası, yabancı ülke temsilcilikleri merkezi gibi özellikleri nedeniyle çok önemli bir konumda bulunan Ankara ilinde, en önemli sektör hizmetler sektörüdür. Tüm kamu kurum ve kuruluşlarının merkezlerinin Ankara'da olması ile hizmetler sektörü ön plana çıkmıştır. Hizmetler sektörünün yanı sıra aynı zamanda önemli bir sanayi, ticaret, turizm ve kongre turizmi merkezidir. Ancak ilin kırsal yerleşim niteliğinde olan ilçelerine bakıldığında, en önemli sektörün tarım ve hayvancılık sektörü olduğu görülmektedir.

Türkiye coğrafyasının ve ulaşım ağlarının merkezi konumunda, 5445026 kişilik nüfus ve 26897 km²lik yüzölçümüne sahip Ankara, Başkent olmanın yanı sıra ekonomik büyüklük bakımından da Türkiye'nin en önemli illerinden biridir. 2011 verileri ile Ankara'da kişi başına gayri safi katma değer 20.554 TL olarak gerçekleşmiş olup, 11.500 TL olan Türkiye

ortalamasının üzerinde bir değere sahiptir(1). Ankara bu değeriyle İBBS 2.Düzey (26 bölge) sıralaması içinde 3. sırada bulunmaktadır. Bünyesinde bulundurduğu kaliteli eğitim veren üniversiteleri, teknoloji geliştirme bölgeleri, üst düzey kamu bürokrasisinin yanı sıra ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşların temsilcilikleri, organize sanayi bölgeleri, ekonomik anlamda yüksek eğitime sahip rekabetçi beşeri sermayesi ve sahip olduğu tarım potansiyeli ile ön plana çıkmaktadır.

Türkiye'nin başkenti, ikinci büyük nüfus bölgesi, ülkemizin her yerinden kolaylıkla ulaşılabilen bir kavşak noktası, yabancı ülke temsilcilikleri merkezi gibi özellikleri nedeniyle çok önemli bir konumda bulunan Ankara ilinde, en önemli sektör hizmetler sektörüdür. Tüm kamu kurum ve kuruluşlarının merkezlerinin Ankara'da olması ile hizmetler sektörü ön plana çıkmıştır. Hizmetler sektörünün yanı sıra aynı zamanda önemli bir sanayi, ticaret, turizm ve kongre turizmi merkezidir. Ancak ilin kırsal yerleşim niteliğinde olan ilçelerine bakıldığında, en önemli sektörün tarım ve hayvancılık sektörü olduğu görülmektedir.

Ankara'da istihdamın sektörel dağılımı ve sektör bazında üretilen katma değere ilişkin yüzdeler oranlar verilmiştir. Ankara'da elde edilen gayri safi katma değerlerin sektörel dağılımına bakıldığında, Ankara gayri safi katma değerinin % 71,5'nin hizmetler sektörü, % 25,7'nin sanayi sektörü ve % 2,8'nin tarım sektöründen pay aldığı, bu değerlerin istihdamın sektörel dağılımı ile de benzerlik gösterdiği görülmektedir.(2)

Kalkınma Bakanlığı tarafından yapılan; demografi, eğitim, sağlık, istihdam, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, mali kapasite, erişilebilirlik ile yaşam kalitesi olmak üzere 8 alt kategoride, çoğunluğu 2009-2010 yıllarına ait 61 değişken kullanıldığı İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Düzeyini gösteren araştırmanın sonuçlarına göre Ankara, SEGE-2017 sıralamasında İstanbul'dan sonra ikinci sırada gelmektedir. Ankara özellikle nitelikli işgücü potansiyeliyle ön plana çıkarken, 22 ve üzeri yaş nüfus içerisinde yüksek okul veya fakülte mezunlarının oranı bakımından ilk sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde bu oran yüzde 8,8 iken Ankara'da 15,5 düzeyindedir. Yüksek lisans ve doktora sahibi nüfusun 30 yaş ve üzeri yaş nüfusa oranında da Ankara ilk sıradadır. Bu yaş grubunda Türkiye'de her 100 kişiden ancak 1,3'ü doktora yaparken, Ankara'da bu oran 3,4 düzeyinde gerçekleşmiştir.(3)

Planlama Alanının da içerisinde yer aldığı bölge Ankara metropolünün içerisinde kalmaktadır. Sosyo-ekonomik durum ortaya konulurken mutlak suretle Ankara iline ait sosyo-ekonomik göstergelerle mukayese edilmesi zorunludur. Ankara ili Türkiye sıralamasında sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından 2. konumdadır.

Birinci derecede gelişmiş iller grubunda bulunan Ankara nüfusuyla, eğitim durumuyla, sanayisiyle, ekonomik göstergeleriyle mevcut durumunun şekillenmesinde tam anlamıyla

¹ Ankara Kalkınma Ajansı, İstatistiklerle Ankara 2017, Sf.133

² Ankara Kalkınma Ajansı, İstatistiklerle Ankara 2017, Sf.134

³ Kalkınma Bakanlığı, İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Düzeyi Araştırması, SEGE-2011,

etkilidir. Bu sebeple sadece günümüz koşullarını ortaya koymak açısından değil, aynı zamanda bölgenin geleceği ile ilgili yapılması planlanan tüm çalışmalarda da başlıca etken Ankara metropolü olacaktır.

Planlama Alanının sınırları dahilinde yer aldığı Yakacık Mahallesi'nde; mevcut yerleşmiş olan sanayi sitelerinin varlığı, çevre yoluna ve merkeze yakınlığı nedeni ile daha çok sanayi ve depolama faaliyetleri yönünden gelişecek potansiyele sahiptir. Üst ölçek plan kararlarında da bu yönde kararlar verilmiştir.

3.4. ULAŞIM

Ankara iline demiryolu, karayolları ve havayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Ankara ili, gerek başkent olması, gerekse coğrafi konumu itibariyle ülkenin önemli ulaşım ağlarının kesiştiği bir kavşak noktası durumundadır. Ankara ilinden, Türkiye'nin her yerine karayolu bağlantısı bulunmaktadır.

Ankara iline ulusal ve uluslararası ulaşımın sağlandığı, şehrin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı kente ve çevresine havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi günümüz ve gelecek yıllara hitap eden havalimanı halen dünyanın sayılı modern havalimanları arasında gösterilmektedir. Bir başka özelliği ise iç ve dış hatların tek binada buluşmasıdır. Havalimanını 35 km uzaklıkta bulunan Ankara şehir merkezine bağlayan yol, yenilenecek transferlerin daha güvenli ve hızlı yapılması sağlanmıştır. Havayolu ile şehre ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut ve Güvercinlik askeri havalimanlarıdır. Bu havaalanları sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir.

Ankara iline demiryolu ile giriş çıkışta en önemli yer Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının bağlandığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ankara - İstanbul, Ankara - İzmir, Ankara - Balıkesir, Ankara - Isparta - Burdur, Ankara - Zonguldak, Ankara - Adana, Ankara - Elazığ - Diyarbakır güzergahlarında demiryolu ile ulaşım mevcuttur.

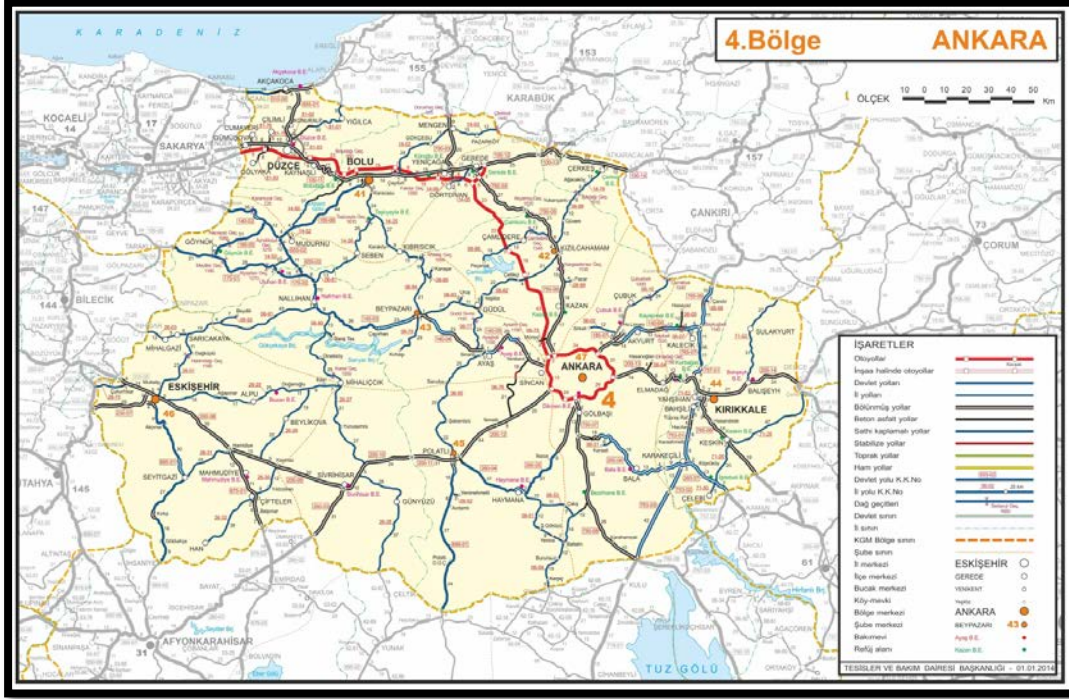
Tablo 3. Önemli Merkezlere Olan Karayolu Bağlantısı Uzaklıkları

Yerleşimler	Ankara Uzaklık (km)
Ankara İl Merkezi	----
İstanbul	453
İzmir	579
Adana	490
Eskişehir	253
Konya	258

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü İller Arası Mesafe Cetveli, 2018

Yenimahalle ilçesinin doğusunda Keçiören ve Altındağ, batısında Sincan, güneyinde Etimesgut, kuzeyinde Kahramankazan ilçeleri yer almaktadır. Gölbaşı ilçesi başkent Ankara'ya 4 km'dir. Havaalanına uzaklığı 30 km'dir. Planlama Alanı Yenimahalle'ye 9 km uzaktadır.

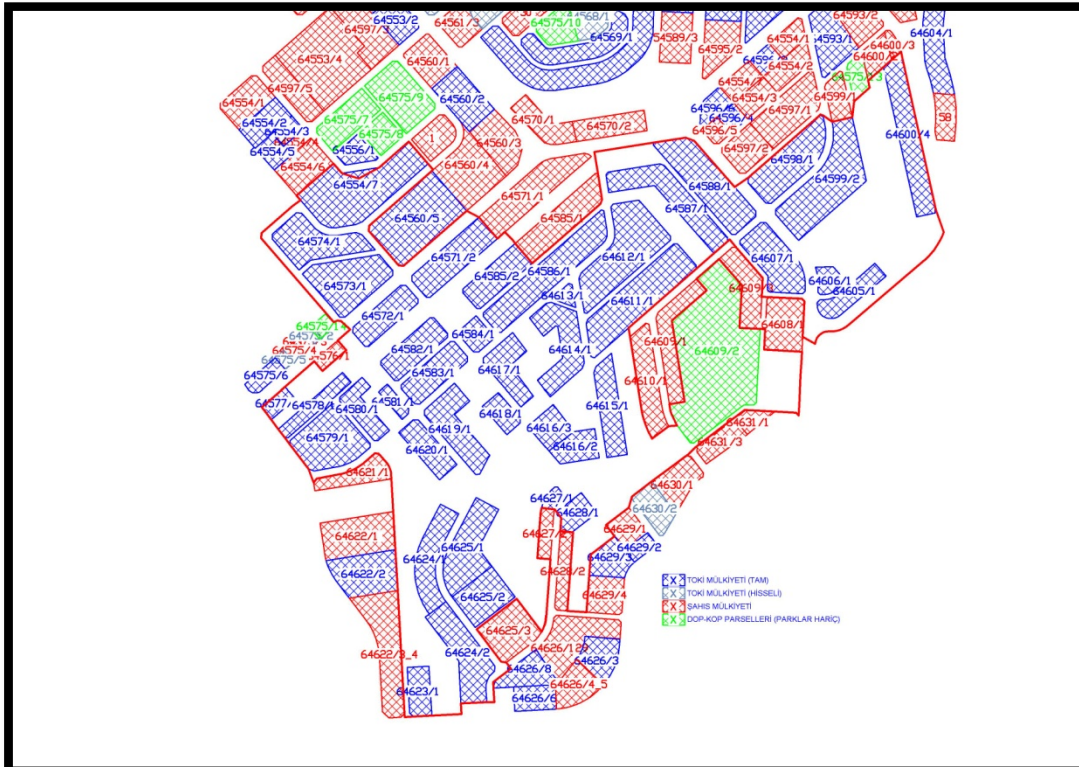
Harita 11. Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMImages/Haritalar/b4.jpg>

3.5. MÜLKİYET YAPISI

Harita 12. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



IV. BÖLÜM

4. PLAN KARARLARI

4.1 MEKÂNSAL KULLANIM KARARLARI

Planlama alanı, mevcut planı incelendiğinde genel itibari ile Küçük Sanayi alanı ve Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu amaçla yapılan planlama ile parselasyon planları da hazırlanmıştır. Yeni hazırlanan Revizyon planda mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait olan alanda TOKİ ve Ankara Hurdacılar Esnaf Odası Başkanlığı arasında yapılan “Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacik Mahallesi Ankara Hurdacılar Küçük Sanayi Sitesi Yapımına Yönelik Protokol” çerçevesinde 70,88 hektar alanda revizyon çalışması yapılmıştır. Bu alandaki çalışmada Ankara’da yer alan hurdacılar esnafını Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın belirlediği standartlarda parsel ve yapılaşma alanına sahip alanlarda hizmet vereceği bir yapıya kavuşturmak amacıyla alan bütüncül olarak değerlendirilerek tüm hurdacı esnafının yatırım taleplerine ve sadece bu sanayi koluna hizmet verecek bir sanayi sitesi yapımının sağlanması düşünülerek planlama çalışması parsel yapıları ve büyüklükleri, parsellerin arazi yapısına en uygun yerleşim durumları, mimari projeleri ve altyapı durumu, dikkate alınarak yeniden kurgulanmıştır. Yapılan bu çalışma neticesinde alandaki plan düzenlemesinin yeniden ele alınarak yapılması ve özellikle TOKİ mülkiyetindeki parsellerin bir araya toplanarak arazi eğimleri ve parsel yapıları düşünülerek yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle sanayi alanları ve park alanları açılan ilave yollar neticesinde azalmaktadır. Alanda mevcut planda yer alan donatı alanları korunmasına özen gösterilmiş, yalnızca park alanları açılan ilave yollar neticesinde azalmıştır.

Harita 13. İmar Planı Revizyonu



Yapılan planlama çalışması neticesinde mevcut plan ve öneri plan kullanım alanları karşılaştırması şu şekilde gerçekleşmiştir;

Tablo 4. Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	287507.77	293464.02
DEPOLAMA ALANI	18668.62	0
TİCARET ALANI	9099.75	6504.37
SAĞLIK ALANI	4416.12	4416.12
RESMİ KURUM ALANI	2946.49	2946.49
CAMİ	4936.23	4965.63
PARK	199817.73	127679.82
REKREASYON	39842.56	39842.56
REKREASYON (TİCARİ)	0	2534.96
TEKNİK ALTYAPI	1106.56	1166.56
YOLLAR	140523.64	225344.94
TOPLAM	708865.47	708865.47

ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ
YAKACIK MAHALLESİ 70.88 HA
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
AÇIKLAMA RAPORU
2020



İÇİNDEKİLER

I. BÖLÜM	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	1
1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ	1
2.1 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	1
II. BÖLÜM	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	5
2.1 PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	5
2.2 MER'İ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ	6
III. BÖLÜM	7
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	7
3.1. FİZİKSEL YAPI	7
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	9
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	9
3.4. ULAŞIM	10
IV. BÖLÜM	11
4. PLAN KARARLARI.....	11
4.1 MEKÂNSAL KULLANIM KARARLARI	11

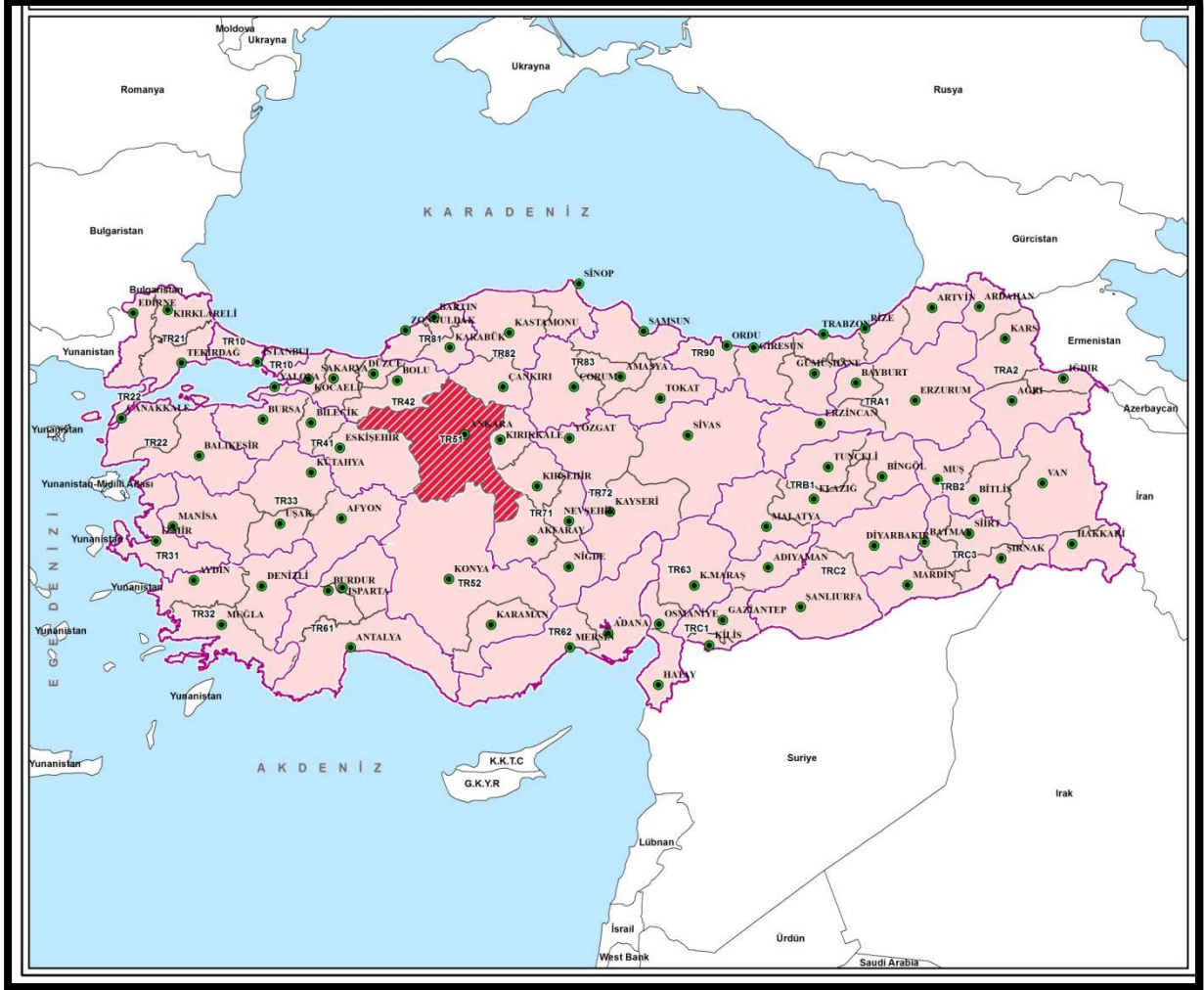
I. BÖLÜM

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama Alanı; Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacık Mahallesi sınırları dahilinde Hurdacılar Sanayi Sitesi ile Mermerciler Sanayi Sitesi arasında yaklaşık 70,88 ha alanı kapsamaktadır.

Harita 1. Ankara İli Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri



Kaynak: Büro Çalışmaları

2.1 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

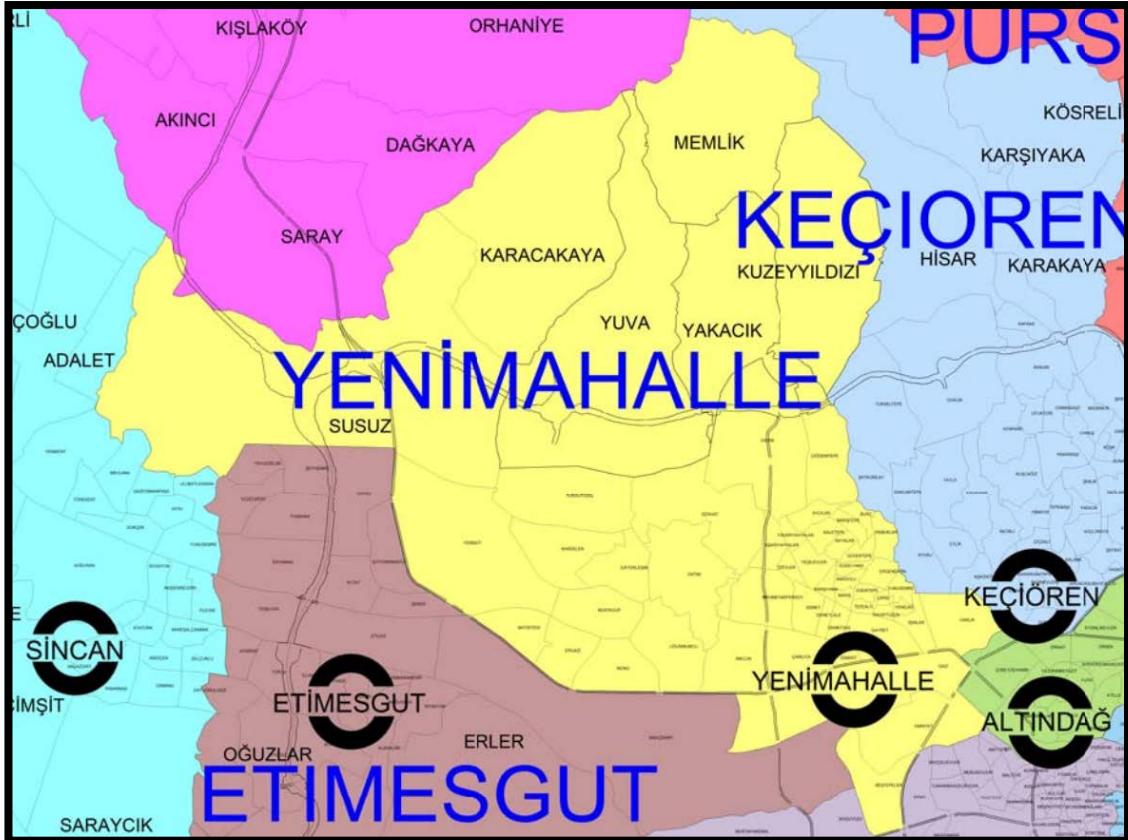
Ankara merkeze 3 km. uzaklıkta, merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulan Yenimahalle İlçesinin yüzölçümü 274 km², denizden yüksekliği ise 830 metredir. 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu **687.093** kişi'dir.

Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer.

Harita 2. Ankara İli İdari Bölünüş



Harita 3. Yenimahalle Belediyesi Sınırları



Kaynak: https://ankara.bel.tr/files/7814/6176/3612/TASLAK_LE_MAHALLE_SINIRLARI.pdf

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Resmi Gazete'nin 295 no'lu yeniden kaza kurulması hakkındaki kanuna göre yayınlanan 27.06.1957 gün ve 7033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 01.09.1957 tarihinden itibaren Yenimahalle ilçe olmuştur. Yenimahalle'nin ilçe olması ile o zaman nahiye olan Kazan-Yenikent - Sincan ve Etimesgut Nahiyeleri Yenimahalle İlçesine bağlanmıştır.

30/03/2014 tarih ve 6360 sayılı kanun ile, Güney ve Kuzey olarak birbirinden kopuk iki parçalı halde bulunan Yenimahalle sınırlarını tek parça haline getiren yeni düzenlemeyle, ilçenin kuzey bölümü korunarak; Kuzey bölümünden tamamen kopuk olan Güney bölümündeki; Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerinin çevre yolu dışında kalan ile Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehit Ali Mahalleleri tüm sınırlarıyla birlikte Etimesgut'a bağlanmış. Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu doğusunda kalan ana bölümleri ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent Mahalleleri tüm sınırları ile Çankaya'ya bağlanmıştır. Bu değişiklikten sonra Yenimahalle ilçesinin yüzölçümü ve nüfusu ciddi olarak düşmüştür.

Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Planlama alanı; Yenimahalle ilçesinin kuzeyinden geçen çevre yolunun dışında, Yakacık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanına ilişkin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan imar planı bulunmaktadır. Bu alanda planlama yetki ve uygulama konuları bu statü kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından değerlendirilmektedir.

Harita 5. Planlama Alanı ve çevresi Uydu Görüntüsü



II. BÖLÜM

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1 PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Planlama alanı 1/100000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı'nda Sanayi Alanı ve Konut Alanı olarak gösterilmektedir. (Bkz. Harita 6)

Planlama alanını da içerisinde bulunduran bölge Ankara Valiliğinin 23/02/2011 tarih ve 405 sayılı oluru ile uygun bulunarak Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmiş ve imar planı 2011 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Toplu konut uygulama alanı olarak tespit edilen yerlerde imar planı yapma/yaptırma yetkisi, (3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi saklı kalmak kaydıyla) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4. maddesine göre TOKİ Başkanlığı, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.

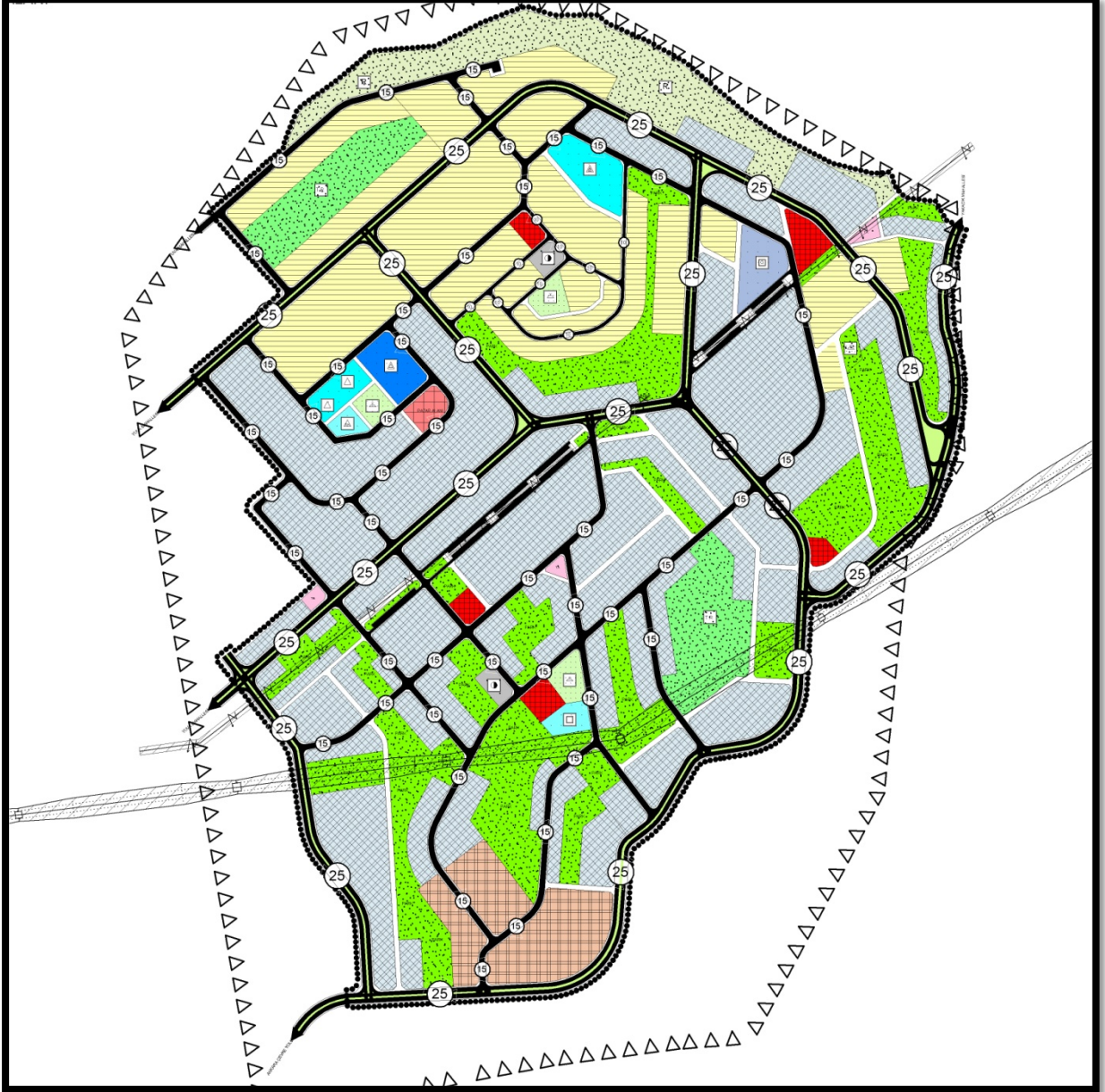
Harita 6. 1/100000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı



2.2 MER'İ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanı için yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 2011 tarihinde onaylanmış olup, bu planlar kapsamında plan revizyonuna konu alan küçük sanayi alanları, park alanı, rekreasyon alanı, donatı alanları ve imar yolları olarak planlanmıştır.

Harita 7. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı



III. BÖLÜM

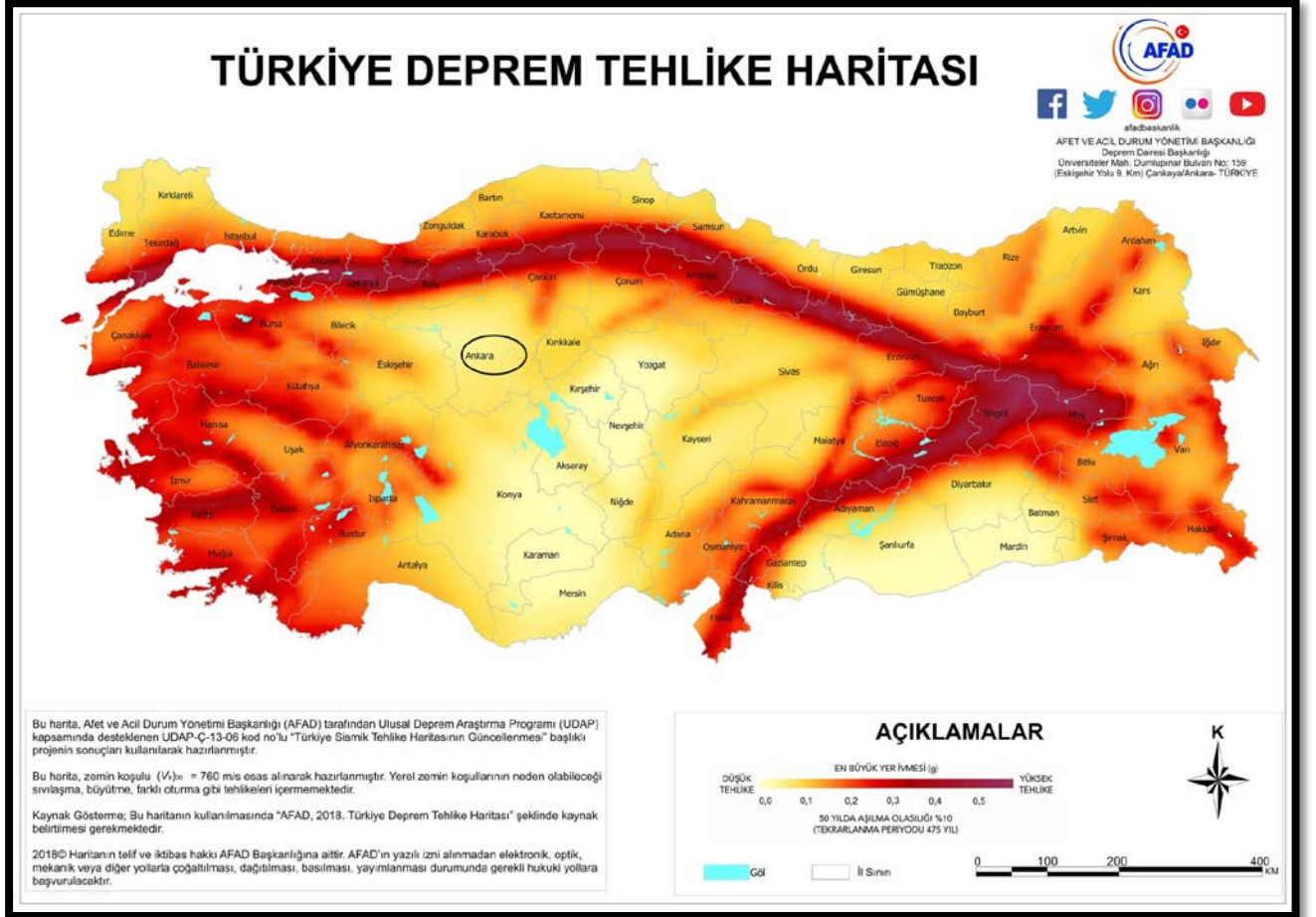
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

3.1.2. Deprem Durumu

Planlama Alanı deprem durumu; AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiş deprem haritasına göre deprem riski düşük tehlikeli alanlarda yer almaktadır.

Harita 8. Planlama Alanı Deprem Durumu



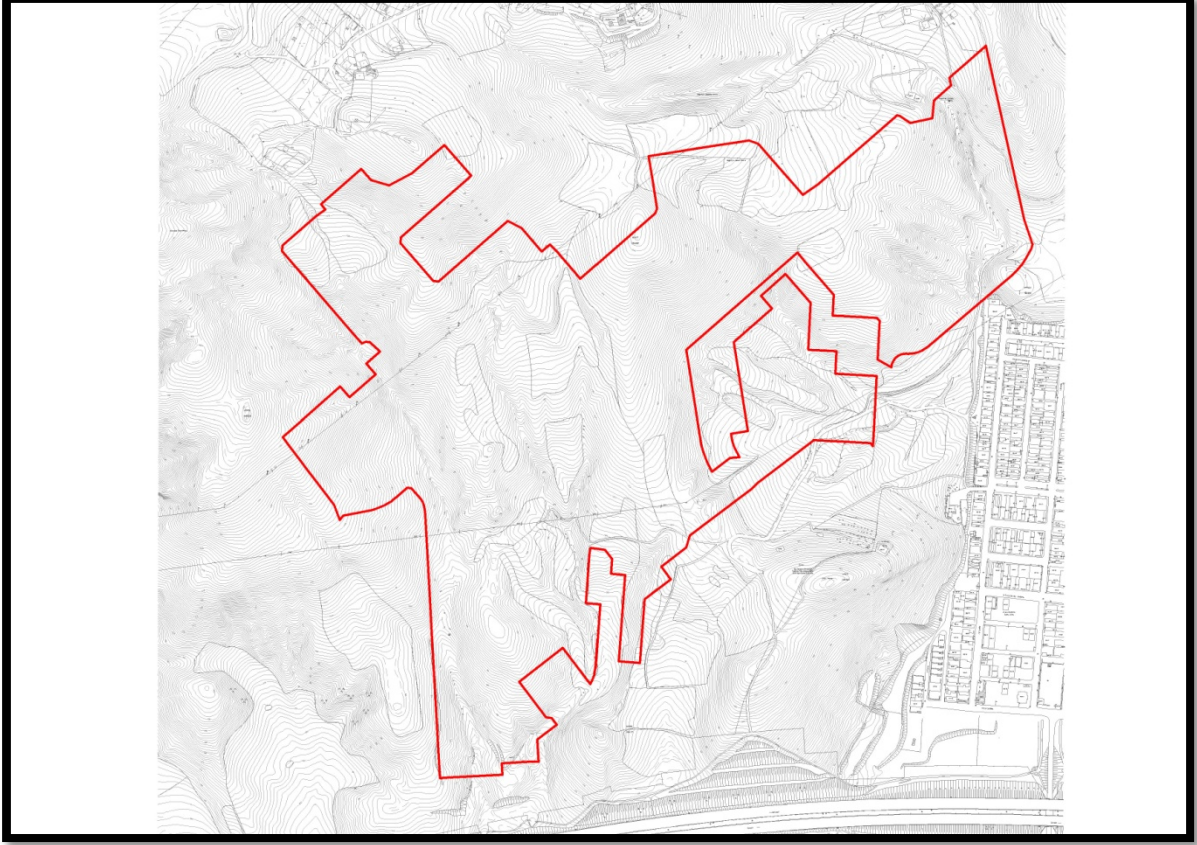
3.1.2. Akarsular ve Taşkın Alanları

Planlama alanı içerisinde herhangi bir akarsu ya da yüzey suyu bulunmamaktadır. Planlama Alanı herhangi bir taşkın alan sınırları dahilinde bulunmamaktadır.

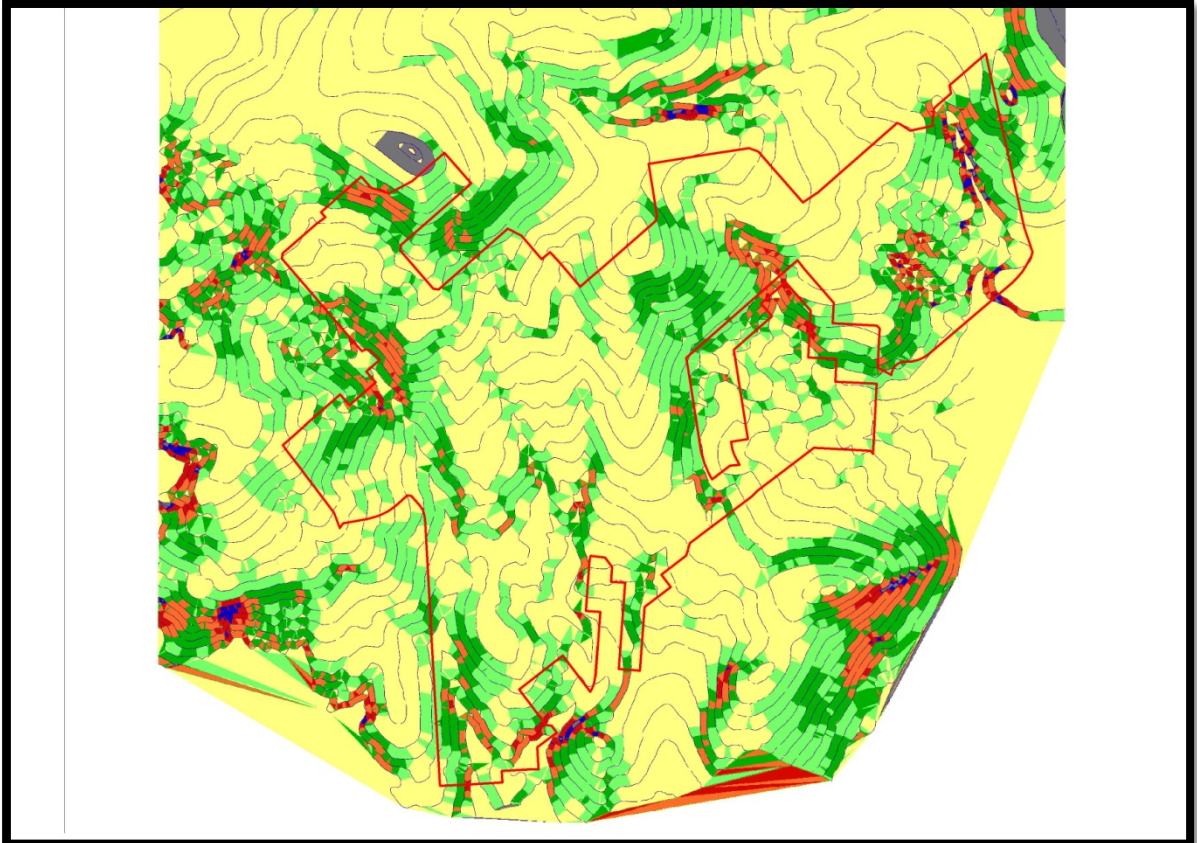
3.1.3. Eşyükselti ve Eğim Analizi:

Planlama Alanı içerisinde eş yükselti analizi incelendiğinde; alan kuzeyden güneye doğru deniz seviyesinden 964-1105 metreye çıkan bir eşyükselti görünümü sergilemektedir. Planlama Alanı eğim durumu dikkate alındığında alanın %5-25 arası eğimli alanlar dahilinde yer aldığı gözlenmektedir.

Harita 9. Halihazır Harita



Harita 10. Eğim Analizi



3.1.4. İklim:

Ankara ilinde, İç Anadolu karasal ikliminin genel özellikleri görülmektedir. Karasal iklimin özelliği gereği yazları sıcak ve kurak kışları soğuk geçmektedir. Yağış daha çok kış ve ilkbahar aylarında düşmekte olup yazın ve sonbaharda yağışlar iyice azalmaktadır. Kış aylarında don olayı görülebilmektedir. Gündüz ile gece, yaz ile kış mevsimleri arasındaki sıcaklık farkları önemli ölçüde fazladır.

3.1.5. Tarım Alanları ve Tarımsal Arazi Kullanımı

Planlama alanı içerisinde herhangi bir tarım alanı bulunmamakta olup, alanın dışında kuzey kesimlerinde imar planı bulunmayan boş olan alanlarda tarımsal faaliyetlerin yürütüldüğü gözlenmektedir.

3.1.5. Bitki Örtüsü:

Ankara'da hüküm süren karasal iklim ve hakim topografik yapı, yörede 'step' ve 'orman' olmak üzere iki ayrı bitki topluluğunun gelişmesine olanak sağlamıştır. Ankara esas olarak Step flora bölgesi içinde bulunurken; aynı zamanda Kuzey Anadolu Orman Bölgesi'ne geçiş kuşağı üzerinde bulunuşu, doğal orman bölgelerinin oluşmasını sağlamıştır. Ankara'da orman, bozkır, sulak alanlar ve tuzlu topraklar Ankara'da orman, bozkır, sulak alanlar ve tuzlu topraklar gibi tür zenginliğini destekleyen farklı yaşam ortamlarına (biyomlara) rastlanır. En yüksek ve yağışlı kesimler kuzeybatısında yer alan Kızılcahamam çevreleridir. Buralar, Batı Karadeniz bitki örtüsünün temsilcilerini barındırırken, Tuz Gölü Kuzeyinde, Şereflikoçhisar çevrelerinde kurakçıl ve tuzcul bitkilerle karşılaşılır. Ayasbeli'nde killi-kireçli (marn) toprakların özel bitkileri yaşam sürerken, Nallıhan ve Polatlı yörelerinde jipsli topraklarda yetişen türlerle karşılaşılır. Kırıkkale, Bala ve Kalecik çevrelerinde serpantin kayalarda oluşan magnezyum, nikel, kadmiyum gibi ağır metallerce zengin kireçsiz topraklara özgü türlere de rastlanmaktadır. (Kaynak: <http://www.ankara.bel.tr>).

Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı tomografik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Ankara ilinin 2019 yıllarına göre nüfus verileri incelenmiş olup toplam nüfusu 5.639.076 kişidir. Yenimahalle İlçesinin nüfusu 2019 verilerine göre 687.093 kişidir.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Türkiye'nin başkenti, ikinci büyük nüfus bölgesi, ülkemizin her yerinden kolaylıkla ulaşılabilen bir kavşak noktası, yabancı ülke temsilcilikleri merkezi gibi özellikleri nedeniyle çok önemli bir konumda bulunan Ankara ilinde, en önemli sektör hizmetler sektörüdür. Tüm kamu kurum ve kuruluşlarının merkezlerinin Ankara'da olması ile hizmetler sektörü ön plana çıkmıştır. Hizmetler sektörünün yanı sıra aynı zamanda önemli bir sanayi, ticaret, turizm ve kongre turizmi merkezidir. Ancak ilin kırsal yerleşim niteliğinde olan ilçelerine bakıldığında, en önemli sektörün tarım ve hayvancılık sektörü olduğu görülmektedir.

Planlama Alanının da içerisinde yer aldığı bölge Ankara metropolünün içerisinde kalmaktadır. Sosyo-ekonomik durum ortaya konulurken mutlak suretle Ankara iline ait sosyo-ekonomik göstergelerle mukayese edilmesi zorunludur. Ankara ili Türkiye sıralamasında sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından 2. konumdadır.

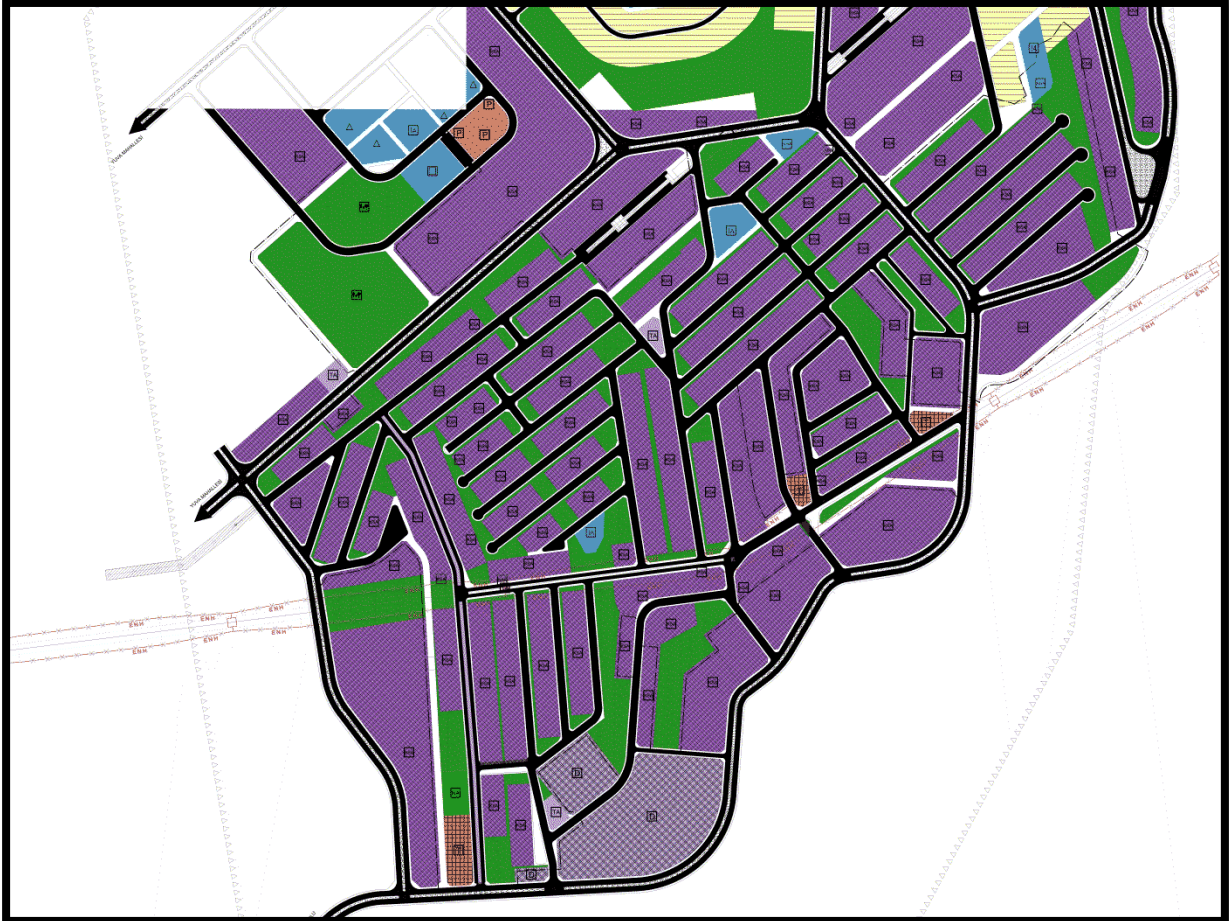
IV. BÖLÜM

4. PLAN KARARLARI

4.1 MEKÂNSAL KULLANIM KARARLARI

Planlama alanı, mevcut planı incelendiğinde genel itibari ile Küçük Sanayi alanı ve Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu amaçla yapılan planlama ile parselasyon planları da hazırlanmıştır. Yeni hazırlanan Revizyon planda mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait olan alanda TOKİ ve Ankara Hurdacılar Esnaf Odası Başkanlığı arasında yapılan “Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacik Mahallesi Ankara Hurdacılar Küçük Sanayi Sitesi Yapımına Yönelik Protokol” çerçevesinde 70,88 hektar alanda revizyon çalışması yapılmıştır. Bu alandaki çalışmada Ankara’da yer alan hurdacılar esnafını Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın belirlediği standartlarda parsel ve yapılaşma alanına sahip alanlarda hizmet vereceği bir yapıya kavuşturmak amacıyla alan bütüncül olarak değerlendirilerek tüm hurdacı esnafının yatırım taleplerine ve sadece bu sanayi koluna hizmet verecek bir sanayi sitesi yapımının sağlanması düşünülerek planlama çalışması parsel yapıları ve büyüklükleri, parsellerin arazi yapısına en uygun yerleşim durumları, mimari projeleri ve altyapı durumu, dikkate alınarak yeniden kurgulanmıştır. Yapılan bu çalışma neticesinde alandaki plan düzenlemesinin yeniden ele alınarak yapılması ve özellikle TOKİ mülkiyetindeki parsellerin bir araya toplanarak arazi eğimleri ve parsel yapıları düşünülerek yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle sanayi alanları ve park alanları açılan ilave yollar neticesinde azalmaktadır. Alanda mevcut planda yer alan donatı alanları korunmasına özen gösterilmiş, yalnızca park alanları açılan ilave yollar neticesinde azalmıştır.

Harita 12. İmar Planı Revizyonu



ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ YAKACIK MAHALLESİ 70,88 HA 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU-2020

KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	28.75	29.35
DEPOLAMA ALANI	1.87	0.00
TİCARET ALANI	0.91	0.65
SAĞLIK ALANI	0.44	0.44
RESMİ KURUM ALANI	0.29	0.29
CAMİ	0.49	0.50
PARK	19.98	12.77
REKREASYON	3.98	3.98
REKREASYON (TİCARİ)	0.00	0.25
TEKNİK ALTYAPI	0.11	0.12
YOLLAR	14.05	22.53
TOPLAM	70.89	70.89