

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ  
SUSUZ MAHALLESİ 197 ADA 1 NUMARALI PARSEL**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2024



## İÇİNDEKİLER

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Planlamanın Amacı ve Kapsamı.....</b>                                                  | <b>1</b>  |
| <b>2. Planlama Alanının Genel Özellikleri .....</b>                                          | <b>1</b>  |
| 2.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....                                                    | 1         |
| 2.2. Yönetimsel Yapı .....                                                                   | 3         |
| 2.3. Ulaşım Durumu.....                                                                      | 3         |
| <b>3. Halihazır Harita Durumu .....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| <b>4. Üst Ölçekli Planlar .....</b>                                                          | <b>4</b>  |
| <b>5. Mevcut Plan Durumu.....</b>                                                            | <b>4</b>  |
| <b>6. Mülkiyet ve Kadastral Durum .....</b>                                                  | <b>6</b>  |
| <b>7. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme /Yapılaşma Kararları.....</b>       | <b>7</b>  |
| 7.1. Önemli Alan 2.1. (ÖA-2.1)_Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar;..... | 7         |
| <b>8. Plan Kararları .....</b>                                                               | <b>10</b> |

### Harita Listesi

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....                                 | 1  |
| Harita 2: Planlama Alanının İl Haritasındaki Yeri .....                                      | 2  |
| Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü .....                                             | 2  |
| Harita 4: Ulaşım Durumu.....                                                                 | 3  |
| Harita 5: Kızılırmak- İvedik İsale Hattı Susuz Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı..... | 5  |
| Harita 6: Mülkiyet Durumu.....                                                               | 6  |
| Harita 7: Yerleşime Uygunluk Haritası.....                                                   | 9  |
| Harita 7: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi.....                                   | 11 |

### Tablo Listesi

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Tablo 1: Halihazır Haritalar .....    | 4  |
| Tablo 2: Mülkiyet Durumu .....        | 6  |
| Tablo 3: Plan Kararları Tablosu ..... | 10 |

# ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ SUSUZ MAHALLESİ 197 ADA 1 NUMARALI PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

## 1. Planlamanın Amacı ve Kapsamı

Planlama alanı, Ankara İli Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti hazineye ait 197 ada 1 parsel numaralı taşınmazın Ticaret Bakanlığı'na 175.000 m<sup>2</sup> tahsisli kısmını kapsamaktadır.

## 2. Planlama Alanının Genel Özellikleri

### 2.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Ankara ili, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, 39° 57' ve 40° 50' kuzey enlemleri ile 32° 52' ve 33° 01' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 25,632 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın kuzeyinde Çankırı ve Kırıkkale, doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, güneyinde Konya ve Aksaray, batısında ise Eskişehir ve Bolu illeri bulunmaktadır.

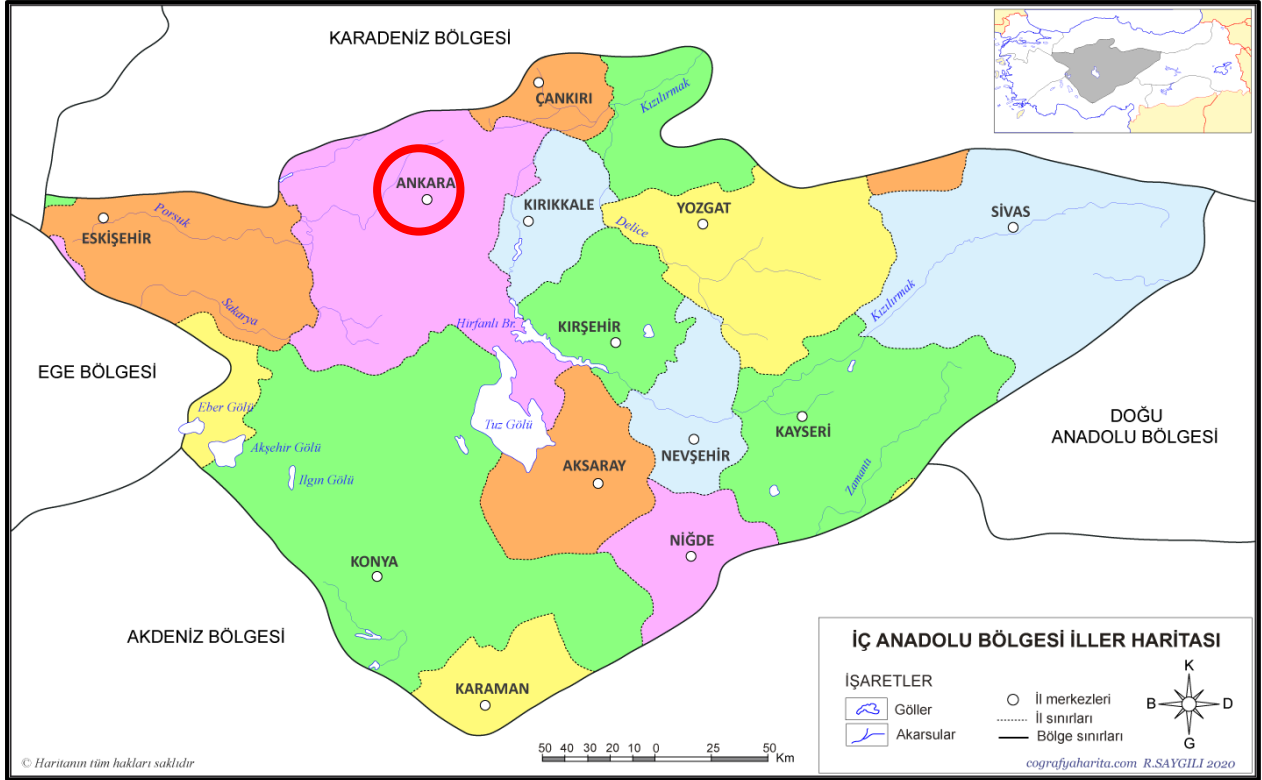
Planlama alanı, Yenimahalle ilçesi, Susuz Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, ilçe merkezinin yaklaşık 7 km kuzeybatısında bulunmaktadır.

**Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri**



**Kaynak:** [http://cografyaharita.com/turkiye\\_mulki\\_idare\\_haritalari.html](http://cografyaharita.com/turkiye_mulki_idare_haritalari.html)

## Harita 2: Planlama Alanının İl Haritasındaki Yeri



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

## Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



## 2.2. Yönetimsel Yapı

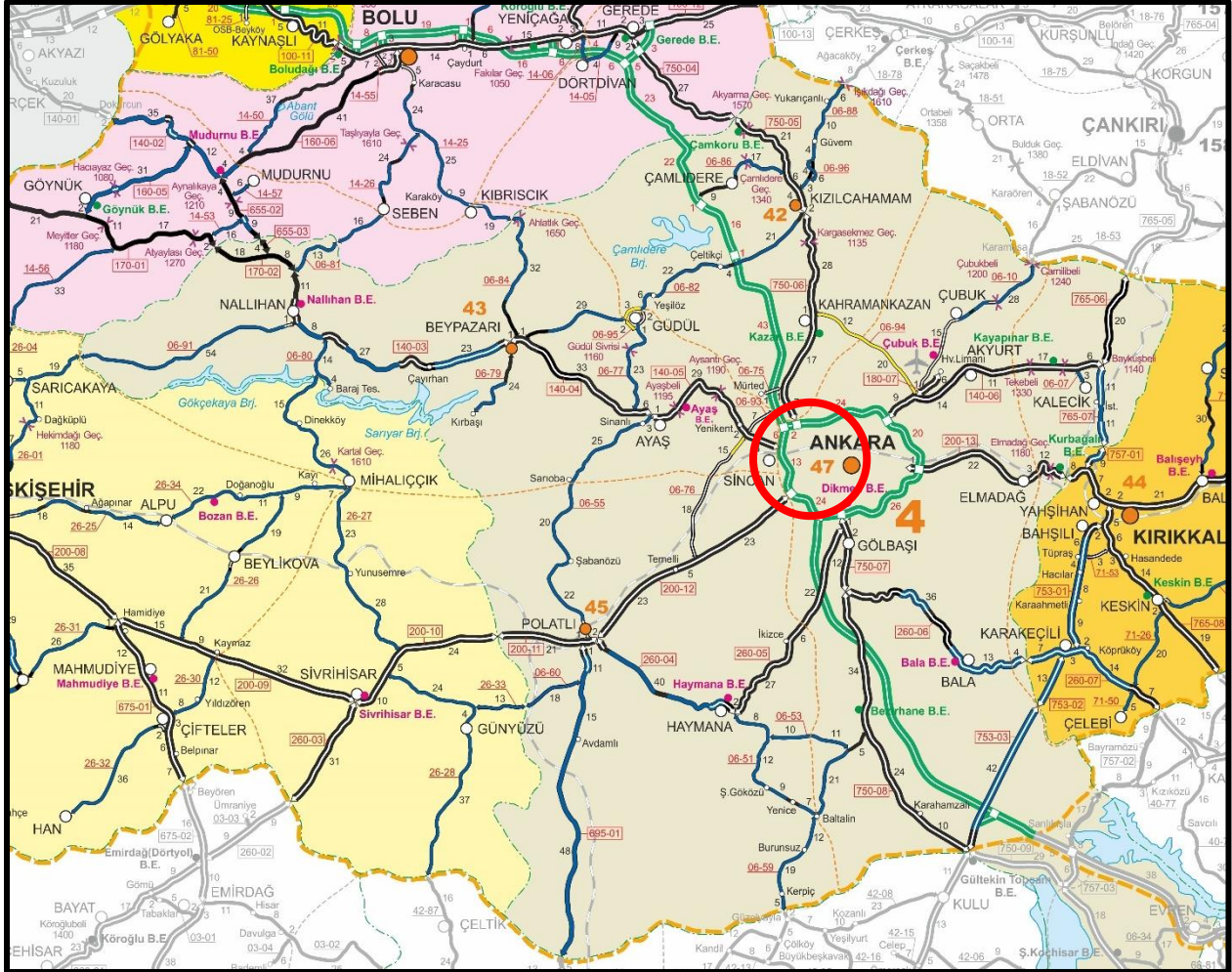
Planlama alanı, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Yenimahalle İlçe Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Ankara İli, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle olmak üzere toplam olarak 25 ilçeden oluşmaktadır.

Planlama alanı ise Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi içerisinde bulunmaktadır.

## 2.3. Ulaşım Durumu

Yenimahalle ilçe merkezi Ankara il merkezine 12 km mesafede bulunmaktadır. Planlama alanı ise Susuz Mahalle merkezine 1.5 km mesafededir.

**Harita 4: Ulaşım Durumu**



**Kaynak:** <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMimages/Bolgeler/4Bolge/İller/Ankara.jpg>

### 3. Halihazır Harita Durumu

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

**Tablo 1: Halihazır Haritalar**

| PAFTA NO       | ÖLÇEK   | PAFTA SAYISI |
|----------------|---------|--------------|
| H29-D-24-D     | 1/5.000 | 1            |
| H29-D-24-D-2-D | 1/1.000 | 4            |
| H29-D-24-D-3-A |         |              |
| H29-D-24-D-4-B |         |              |
| H29-D-24-D-1-C |         |              |

### 4. Üst Ölçekli Planlar

Ankara Büyük Şehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 30.07.2024 tarih ve 1341421 sayılı yazısında;

Yenimahalle İlçesi, Susuz Mahallesi, 197 ada 1 parsel sayılı taşınmazın da içinde bulunduğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı karar ile onaylanan, 12.05.2017 gün ve 1002 sayılı karar ile son şeklini alan 1/100.000 ölçekli "2038 Ankara İli Çevre Düzeni Planı'nın Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.09.2020 tarih ve E:2018/551, K:2020/1610 sayılı karar ile iptal edildiği,

Taşınmazın, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2019 gün ve 326 sayılı karar ile onaylı 1/25000 ölçekli "Kuzeybatı Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği" kapsamında kaldığı ancak Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 24.9.2020 tarih ve 2019/1999 E., 2020/1522 K. sayılı kararı ile anılan plan değişikliğinin iptal edildiği belirtilmiştir.

### 5. Mevcut Plan Durumu

Planlama alanını kapsayan mevcut Kızılırmak- İvedik İsale Hattı Susuz Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Yenimahalle belediye Meclisi'nin 04.05.2018 tarihli ve 220 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2018 tarihli ve 1367 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu mevcut uygulama imar planında, 197 ada 1 nolu taşınmaz üniversite alanı olarak planlı bulunmakta olup yapılaşma koşulları Emsal: 1.00 / Yençok: 10 kat olarak belirlenmiştir.

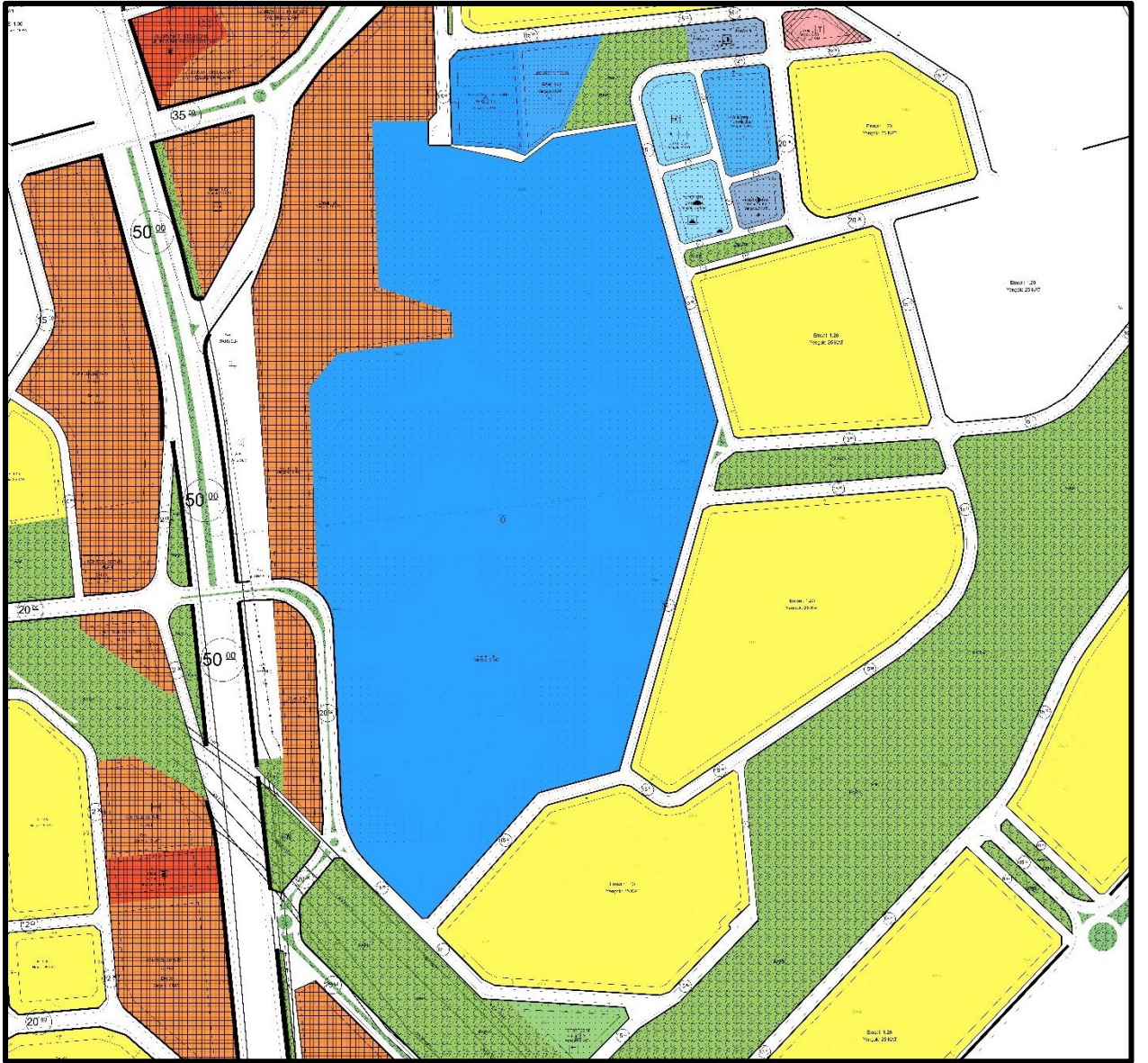
Mevcut uygulama imar planında planlama alanın batısında ticaret- konut alanı, kuzeyinde ortaokul alanı, ilkokul alanı ve park alanı, doğusunda sosyal tesis alanı, ibadet alanı, park alanı ve gelişme konut alanı, güneyinde ise park alanı ve kullanımları yer almaktadır.

Planlama alanı çevresinde yer alan kullanımların yapılaşma koşulları aşağıda verilmektedir.

- **Gelişme Konut Alanı:** Emsal: 1,25 / Yençok: 25 Kat
- **Konut + Ticaret Alanı:** Emsal: 1,00 / Yençok: 18 Kat
- **İlköğretim Alanı:** Emsal: 1,00 / Yençok: 5 Kat
- **Ortaöğretim Alanı:** Emsal: 1,00 / Yençok: 5 Kat
- **Sosyal Tesis Alanı:** Emsal: 0,60 / Yençok: 5 Kat
- **İbadet Alanı:** Emsal: 0,60 / Yençok: Serbest

Planlama alanının güneybatısında 20 m ve doğusunda 15 m genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır.

**Harita 5: Kızılırmak- İvedik İsale Hattı Susuz Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**



**Kaynak:** Yenimahalle Belediyesi (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

## 6. Mülkiyet ve Kadastral Durum

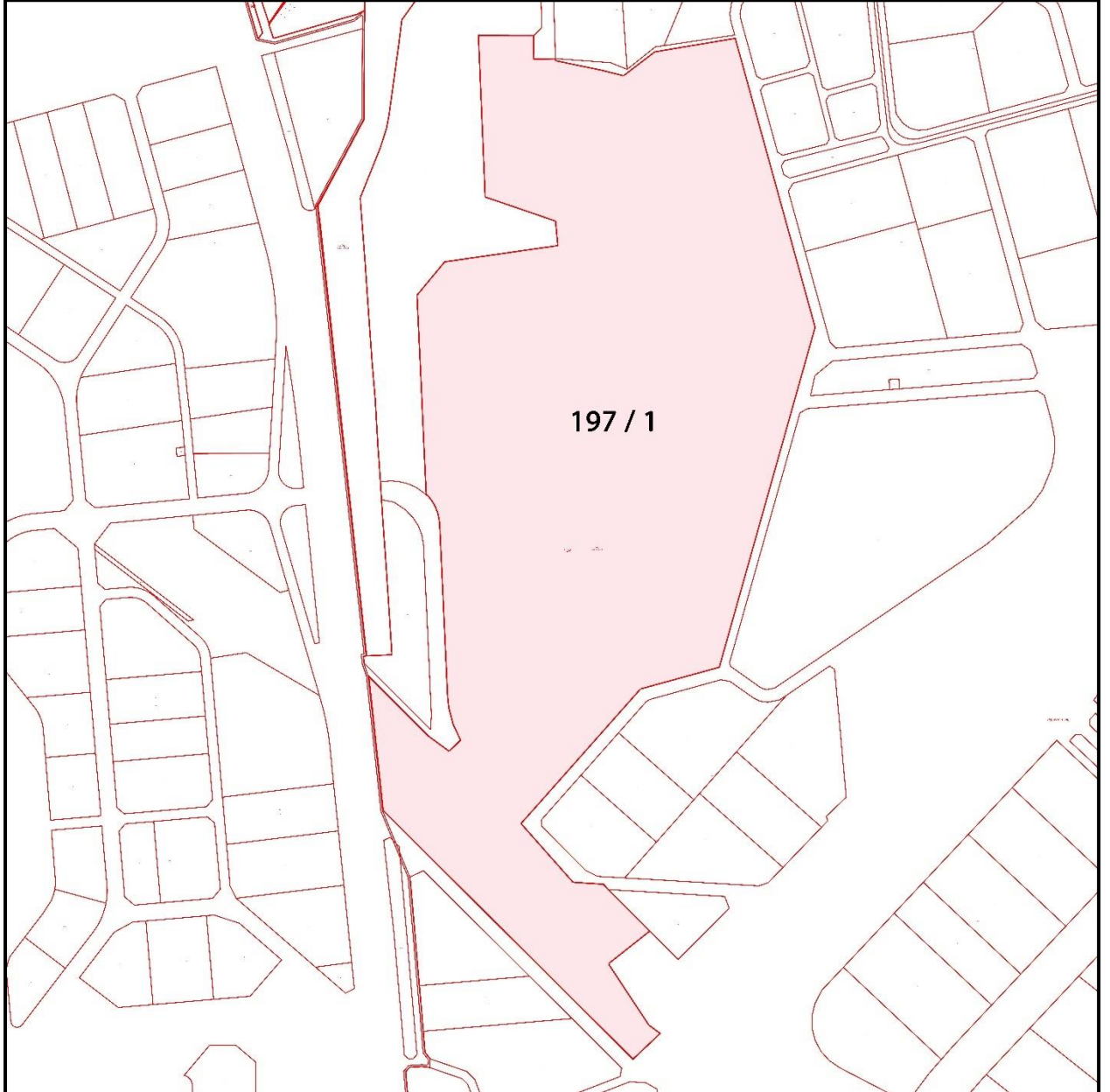
Planlama alanı, Ankara İli Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti hazineye ait 197 ada 1 parsel numaralı taşınmazın Ticaret Bakanlığı'na 175.000 m<sup>2</sup> tahsisli kısmını kapsamaktadır.

Kadastro verileri Ankara Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 2024 tarih ve 13384411 sayılı yazısı ile iletilmiştir.

**Tablo 2: Mülkiyet Durumu**

| ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ SUSUZ MAHALLESİ |        |                             |               |                 |
|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| MÜLKİYET                                      |        |                             | TAPU NİTELİĞİ | MÜLKİYET        |
| ADA                                           | PARSEL | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) |               |                 |
| 197                                           | 1      | 353.479,30                  | TARLA         | MALİYE HAZİNESİ |

**Harita 6: Mülkiyet Durumu**



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

Ankara İli Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi sınırları içerisinde kalan Alana Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 04.12.2024 tarih ve 11134624 sayılı yazısı ve ekinde yer alan söz konusu parselin 19.25 hektarlık kısmına ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 04.04.2024 tarihinde onaylanmış olup raporun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan hususlar aşağıda belirtilmiştir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür çalışmaları ve bunlardan elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanı **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak 1 kategoride değerlendirilmiştir.

### 7.1. Önlemleri Alan 2.1. (ÖA-2.1)\_Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar;

*İnceleme alanının jeolojisini Miyosen yaşlı Hançili Formasyonu'na ait üst seviyelerde tümüyle ayrılmış-killeşmiş arn birimler yer alırken; hemen altında sarımsı-gri renkli, yer yer kıvırmalı sarı ayrışma yüzeyleri içeren çok zayıf dayanımlı marn birimler oluşturmaktadır. Söz konusu alanların eğimi %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişen değerler almaktadır.*

*İnceleme alanında yer alan Hançili Formasyonu'na ait marn birimlerde yatay ve düşey yönde çok sayıda süreksizlik bulunmakta ve birimlerin özellikle üst seviyelerinin düşük koheziona sahip rezidüel birimlerden oluşmaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik oluşabilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1. (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.*

*Bu alanlarda;*

*-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*

*-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkiyi ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.*

*-Hançili Formasyonu'na ait rezidüel birimlerde şişme olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.*

*-Hançili Formasyonu'na ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.*

*-Hançili Formasyonu'na ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebiyle inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.*

*-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.*

*-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.*

*-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.*

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

*-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*

*-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*

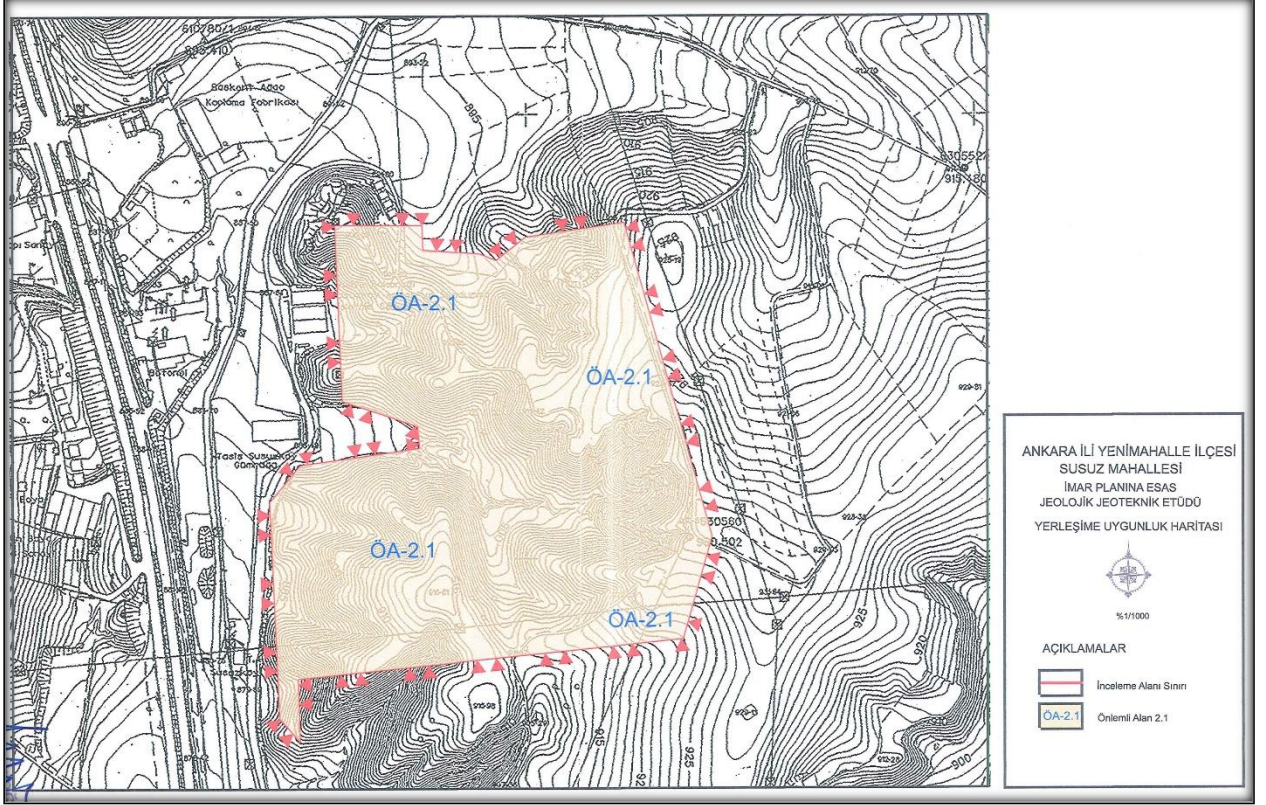
*-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma , sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzaman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı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

*-Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.*

*Yapılan çalışmanın amacı Bu çalışmanın amacı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi 197 ada 1 no'lu parselin 1/5000 ölçekli H29-d-24-d no'lu 1 adet; 1/1000 ölçekli H29-d-24-d-1-c, H29-d-24-d-2-d, H29-d-24-d-3-a, H29-d-24-d-4-b no'lu 4 adet halihazır harita*

paftalarında sınırları belirtilen 19.25 Ha'lık kısmına ait imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt çalışması yaparak yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması çerçevesinde yürütülmüş olup, "Parsel Bazında Zemin Etüdü" şeklinde algılanmamalı ve bu raporda verilen veriler sadece zeminin genel karakterizasyonuna yönelik olup, temel tasarımına esas veriler olarak kullanılmamalıdır. Her türlü yapılaşma öncesi mutlaka sondajlı parsel bazı zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.

**Harita 7: Yerleşime Uygunluk Haritası**



## 8. Plan Kararları

Planlama alanı, Ankara İli Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti hazineye ait 197 ada 1 parsel numaralı taşınmazın Ticaret Bakanlığı'na 175.000 m<sup>2</sup> tahsisli kısmını kapsamaktadır.

197 ada 1 nolu parselin 145.607 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısmı Resmi Kurum Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları E:1.00 Yençok: 10 Kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise her cephede 10 m olacak şekilde planlanmıştır.

197 ada 1 nolu parselin 242 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısmı trafo alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları E:0.20 Yençok: 6.50 m olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise her cephede 3 m olacak şekilde planlanmıştır.

197 ada 1 nolu parselin 22.005 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısmı pasif yeşil alan olarak, 121 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısmı ise altyapı alanı (direk yeri) olarak planlanmıştır.

Mevcut kadastral yola bağlantısı olacak şekilde 197 ada 1 numaralı parselin kuzeyinde Resmi Kurum Alanına ulaşımı sağlayan 15 m genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır.

Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı imar mevzuatı, şehircilik ilke ve prensiplerine uygun nitelikte bulunmaktadır.

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

**Tablo 3: Plan Kararları Tablosu**

| PLAN KARARI                | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | ORAN (%)      |
|----------------------------|-----------------------------|---------------|
| Resmi Kurum Alanı          | 145.607                     | 82.81         |
| Pasif Yeşil Alan           | 22.005                      | 12.51         |
| Trafo Alanı                | 242                         | 0.14          |
| Altyapı Alanı (Direk Yeri) | 121                         | 0.07          |
| Yaya ve Taşıt Yolu         | 7.863                       | 4.47          |
| <b>Toplam</b>              | <b>175.838</b>              | <b>100.00</b> |



