



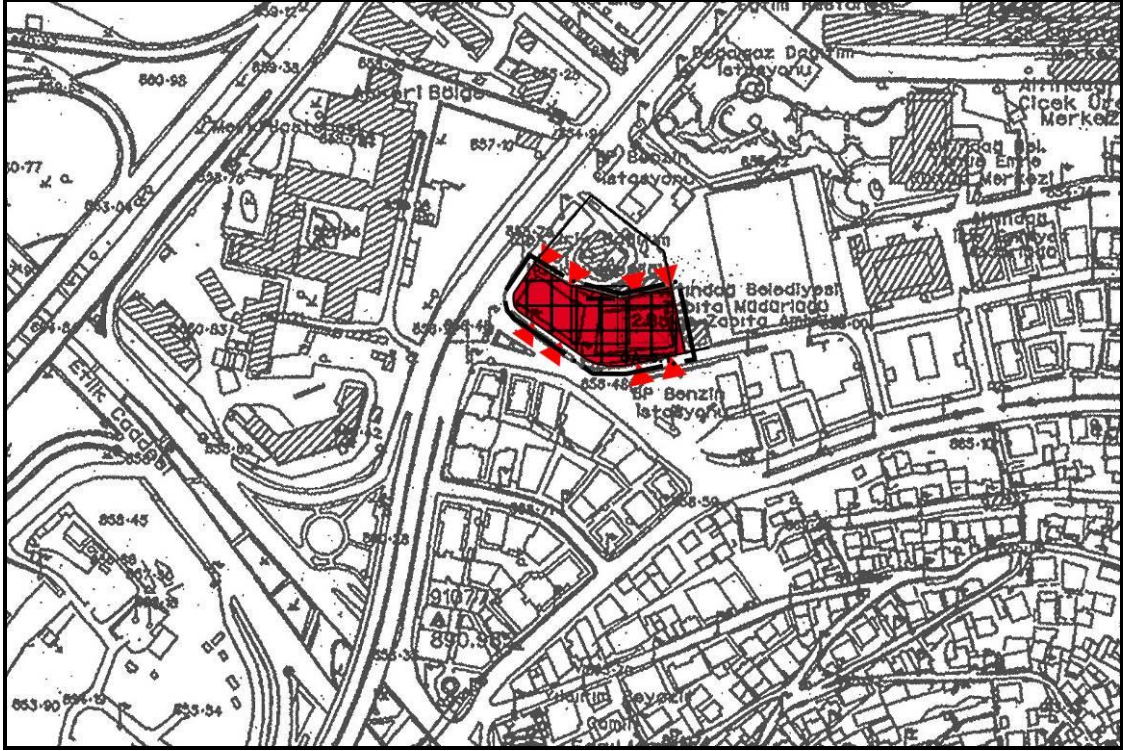
PLANAY

İmar, İnşaat, Harita, Enerji, Danış. Hiz. LTD. ŞTİ

ZİRAAT MAH. (ALTINDAĞ - ANKARA)

**RİSKLİ YAPI KARARI BULUNAN 4794 ADA 9 VE 10
NOLU PARSELE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZİM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ANKARA - 2026

İçindekiler

1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	2
1.1. GENEL TANIM	2
1.2. İDARİ BÖLÜNÜŞ	3
1.3. BÖLGESEL DOĞAL YAPI	3
1.4. NÜFUS VE SOSYO-EKONOMİK DURUM	4
1.4.1. NÜFUS.....	4
1.4.2. SOSYAL DURUM.....	5
1.4.3. EKONOMİK DURUM.....	6
2. FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	7
2.1. DEPREM DURUMU	7
2.2. JEOLJİK-JEOTEKNİK DURUMU	8
2.3. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ	10
2.4. ULAŞIM	11
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12
3.1. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü – 5. Bölge Müdürlüğü	12
3.2. Kentsel Dönüşüm Bakanlığı.....	12
4. ALTINDAĞ (ANKARA) - ZİRAAT MAHALLESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMASI.....	13
4.1. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM VE KONUMU	13
4.2. ÜST ÖLÇEK PLANLAMA KARARLARI	13
4.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU	13
4.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	14
4.2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	15
4.2.4. MÜLKİYET DURUMU	16
4.3. ÖNERİ PLAN GEREKÇE VE KARARLARI	16
4.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	17

1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. GENEL TANIM

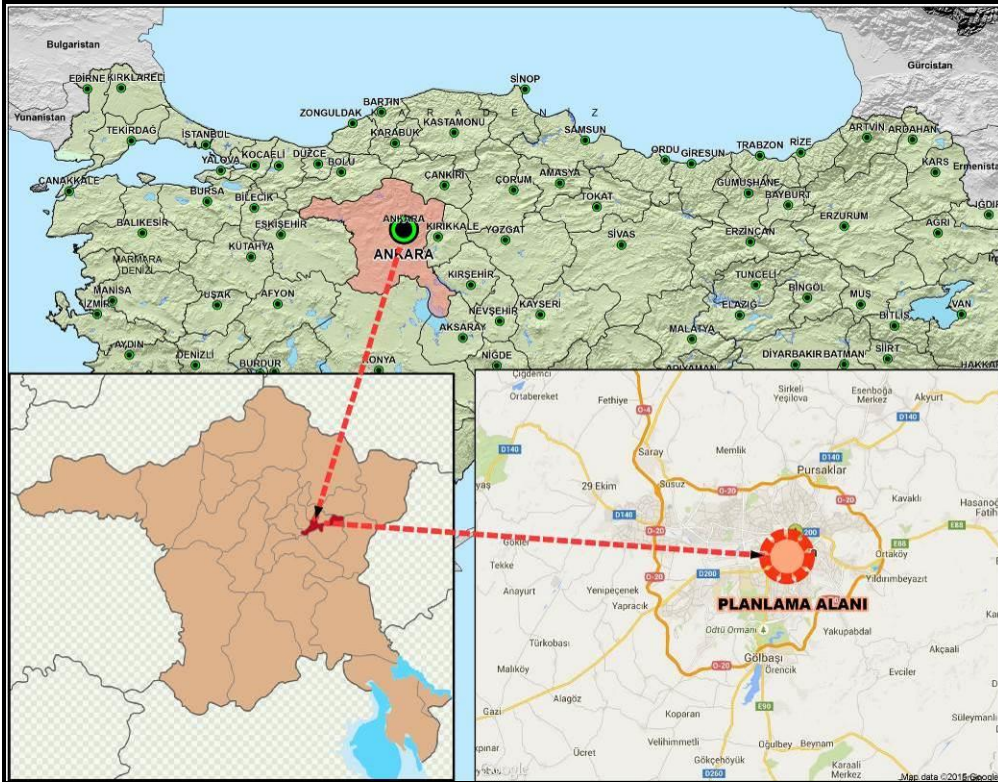
Ankara; Türkiye'nin başkenti ve bulunduğu bölgenin merkezidir. Tarih boyunca Hitit, Frigya, Roma, Selçuklu ve Osmanlı gibi imparatorluklara ev sahipliği yapmış, nihayetinde de Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'ne başkent olmadan önce sade ve seyrek yerleşimli bir Anadolu kasabası olan Ankara'nın 1923 yılında başkent seçilmesinde coğrafi avantajları etkili olmuştur. Ankara ile birlikte başkentliğe aday olan Konya, Kütahya gibi şehirlerle birlikte denize uzak olmasının yanında korunaklı bir doğal eşik kuşağında bulunmasıyla diğer aday illeri gerisinde bırakmıştır.

Ankara NUTS 'a (İstatistiki Bölge Birimi Sınıflandırılması) göre Düzey 1'de 12 bölgeden biri olan Batı Anadolu bölgesini Konya'yla paylaşmaktadır. Düzey2 'de 26 bölgeden biri olan TR51 bölgesindeki tek ildir. Düzey 3'te ise her il için ayrı bir bölge birimi kullanılmaktadır.

İç Anadolu Bölgesinin Yukarı Sakarya Bölümünde yer alan Ankara, 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleriyle 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Ankara; Türkiye'nin TÜİK 2021 verilerine göre 5.747.325'lik nüfusuyla İstanbul'dan sonra en büyük nüfuslu kentidir. Ayrıca 25.437 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye'nin en büyük 3. Kenti ve Dünya'nın en büyük 2. başkentidir. Kızılırmak ve Sakarya Nehirleri, İç Anadolu ile bu bölgeyi denizden ve diğer bölgelerden ayıran sıradağlar arasında yerleşime elverişli bir kuşaktır.

Harita 1: Ankara İli, Altındağ İlçesi Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Altındağ İlçesi, idari yönden Ankara İline bağlı bir ilçedir. İlçenin alanının tamamı İç Anadolu bölgesinin Yukarı Sakarya bölümünde yer almaktadır. Altındağ İlçesi, kuzeyden Porsaklar, Çubuk, güneyden Mamak, Çankaya, doğudan Mamak ve batıdan Keçiören ilçesi yer almaktadır.

1.2. İDARI BÖLÜNÜŞ

Ankara ili planlama alanının içinde bulunduğu Altındağ ilçesi ile birlikte Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Gündül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Şereflikoçhisar, Sincan, Yenimahalle ve Çankaya olmak üzere 25 ilçeye sahiptir.

İlçe toprakları ilk çağlardan itibaren insan topluluklarının yerleşim alanı olagelmıştır. Romalılar, Selçuklular ve Osmanlı döneminde önemli bir merkez olduğu tarihi kalıntıların zenginliğinden anlaşılmaktadır.

13 Ekim 1923 tarihinde Ankara başkent olunca, kentte hızlı bir nüfus artışı olmuş ve 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Başkent Ankara'nın ilk şehir merkezi bugünkü Altındağ Belediyesinin sınırları içinde yer almaktadır. Arazisi engebeli ve dağlık olan ilçenin kuzeyinde, üzerinde Çubuk Barajı bulunan Çubuk Çayı, güneyinde Ankara ve Hatip Çayları akar. Tarihi ve kültürel kalıntılar açısından oldukça zengin olan ilçenin en eski kalıntıları arasında Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı ve Roma Tiyatrosu sayılabilir. Yakın zamanların eserleri arasında Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi vardır.

Bu kapsamda son verilere göre, Ankara ilinde 25 ilçesi bulunurken, planlama alanının içinde bulunduğu Altındağ ilçesinin ise 54 adet mahallesi bulunmaktadır.

Harita 2: Ankara İli, Altındağ İlçesi İdari Sınır Haritası



1.3. BÖLGESEL DOĞAL YAPI

Ankara, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bugün Ankara Kalesi'nin yer aldığı bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı aralarında Çankaya tepelerinin de olduğu yükseltiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurularak yerleşime açılmıştır. Ancak artan nüfusun da etkisiyle, doğal hava akımlarının sınırlı olduğu bu alanda, günümüzde önemli hava

kirliliği sorunları bulunmaktadır. Bugünlerde yapımı sürmekte olan doğal gaz şebekesi tamamlandığında, bu sorunun azalacağı umulmaktadır.

Yakın çevreye baktığımızda, kuzeydeki dağlık ve ormanlık alan Karadeniz Bölgesine geçişin eşliğini oluşturur. İstanbul Yolu üzerindeki Kızılcahamam ve onun doğusuna düşen Ilgaz Dağları Ankara'ya oldukça yakındır. Ankara'nın hava alanı ile iki Çubuk Barajı ve Karagöl, bu yükseltilerin güneyinde ve Ankara'nın kuzeyinde yer alırlar. Ankara kentinin en kurak mevsimlerde bile susuzluk çekmemesini sağlayan su kaynakları gibi Ankara'nın denize en yakın noktası da kuzeydedir. Zonguldak, Kastamonu ve Sinop İllerinin Karadeniz'e kıyısı olan bölgelerine Ankara'dan 4-6 saatlik bir otomobil yolculuğu ile erişilebilir.

Ankara'nın güneyinde ise düz ve bozkır bir alan uzanır. Hemen yakınlardaki Eymir ve Mogan gölleri artık Ankara kentinin içinde kalmışlardır. Bozkırın ortasında bir orman adası olan Beynam Ormanları da güneydedir. Mogan Gölü kenarındaki Gölbaşı İlçesi, bir saat kadar daha ötede Hirfanlı Barajı, Kesikköprü Barajı hep bu yönde yer alır. Ankara'dan, Konya'ya da Adana tarafına bu yönden gidilebilir. Konya 4, Adana 6 saatlik yoldadır. Kapadokya ve civarındaki turistik bölgeler de yine güneyde yer alırlar ve yalnızca birkaç saatlik mesafede bulunurlar.

Ankara'nın batısında, Ege Bölgesine açılan birkaç arter paralelinde çeşitli yerleşim yerleri vardır. Eskişehir yönüne giden yollar, Ege ve Akdeniz Bölgelerine ulaşımı sağlarlar. Bu hat üzerindeki en yakın nokta Polatlı İlçesidir. Ankara'ya bir saat uzaklıkta yer alan Polatlı Orta Anadolu'nun buğday ambarlarından biridir. Sakarya Nehri bu ilçe sınırları içinde doğar.

Başka bir hat, Ayaş, Beypazarı, Nallıhan doğrultusunda gider. Sarıyar Barajı bu yönde, Nallıhan yakınlarındadır. Ayaş kaplıca ve içmeleri ile de ünlü bir yerleşim yeridir. Ayaş'tan itibaren bu alan bahçe tarımının çok yaygın olduğu bir bölgedir.

Ankara, doğuda Elmadağ yükseltisine yaslanmıştır. Ankara'dan birkaç dakikada ulaşılabilen bu dağ üzerinde, telesiyeci ile birlikte kayak tesisleri bulunmaktadır. Bu tesislerde turistik bir otel ve küçük başka kuruluşlar çeşitli olanaklar sunar.

Elmadağ İlçesi, adını aldığı dağın öteki yamacındadır. Bu ilçeden sonra karşınıza Kırıkkale İli çıkar. Kızılırmak bu yöreyi şekillendiren en önemli doğal olaydır.

Ankara kara ikliminin bütün özelliklerini taşımasına karşın, güneşli günlerinin sayısı bakımından Akdeniz Bölgeleri ile yarışabilir. Yılın üçte birinde güneşli günler yaşanır. Yazları sıcak ve yağışsızdır. Uzun bir sonbaharı vardır. Sert ama kısa bir kış, yağışlı ve yine kısa bahar bu iklimin özelliklerindedir.

1.4. NÜFUS VE SOSYO-EKONOMİK DURUM

1.4.1. NÜFUS

2025 yılı başında TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı göstergelerine göre Türkiye nüfusu 85,664,944 kişi, Ankara il geneli nüfusu 5.864.049 kişi, Altındağ ilçesi toplam nüfusu 714.866 kişidir.

Ziraat Mah., Ankara'nın Altındağ ilçesine bağlı bir mahalleydi. 2018 yılında yapılan değişiklikle birlikte Zübeyde Hanım ve Örnek mahalleleri arasında bölüştürülerek mahalle statüsü sona ermiştir. 2017 yılına kadar ziraat mah. Nüfusu verileri daha sonraki yıllar ise planlama alanına denk

gelen parsellerin Örnek Mahallesi sınırlarında kalmasından sebeple Örnek Mah. Nüfus verileri kullanılmıştır.

Sayım yıllarına ve TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre Ankara İli'nin nüfus verileri şu şekildedir:

Tablo 1: 2014-2024 Yılları Arası Bölge Nüfus Değişimi

NÜFUS				
YILLAR	ZİRAAT/Örnek MAH.	ALTINDAĞ	ANKARA	TÜRKİYE
2014	8,892	361,259	5,150,072	77,695,904
2015	9,144	363,687	5,270,575	78,741,053
2016	8,683	365,842	5,946,518	79,814,871
2017	8,866	371,366	5,445,026	80,810,525
2018	20,780	370,024	5,503,985	82,003,882
2019	21,318	389,510	5,639,076	83,154,997
2020	20,122	396,165	5,663,322	83,614,362
2021	19,937	407,675	5,747,325	84,680,273
2022	19,813	413,994	5,782,285	85,279,553
2023	20,019	412,267	5,803,482	85,372,377
2024	19,715	414,893	5,864,049	85,664,944

Kaynak: TÜİK Bölgesel İstatistikler, ADNKS ve Genel Nüfus Sayımları

1.4.2. SOSYAL DURUM

Altındağ ilçesi son zamanlarda kırsal kesimden göçlerin yoğunlaşması nedeniyle hızlı bir nüfus artışına neden olmuş, yapılan imarsız gecekondulaşma neticesi dış kesimlerde düzensiz bir yapılaşma meydana gelmiştir.

Altındağ, Ankara'nın merkez ilçelerinden biridir. Cumhuriyet'in ilk yıllarından bu yana hızlı kentleşmeye sahne olmuş; eski mahalle kültürünü koruyan bölgelerle modern yerleşimlerin iç içe geçtiği bir yapıya sahiptir.

Bu göçün çoğunluğu Çorum, Sivas, Yozgat, Kars, Çankırı, Erzurum ve Erzincan yörelerinin insanları teşkil etmektedir.

Bu itibarla da değişik kültürlerin ve etnik yapıların bir arada bulunduğu görülmekte ise de bölgede bu özelliklerin şimdiye kadar bir sorun teşkil etmediği gözlenmiştir.

Kale çevresi, Hacı Bayram, Ulus gibi tarihi mahalleler: Düşük gelirli, geleneksel yapının sürdüğü bölgelerdir.

Siteler ve civarı: Mobilya ve esnaf ağırlıklı iş gücü barındıran bölge olarak adlandırılabilir. Karapürçek, Doğanatepe, Gicik gibi semtler: Yeni konut alanları ve TOKİ projeleriyle gelişmektedir. Cebeci, Aydınlikevler gibi bölgeler: Görece daha oturmuş ve eğitimli nüfusun yaşadığı mahallelerdir. Mahalle kültürü hâlen canlıdır, özellikle Kale çevresinde komşuluk ilişkileri güçlüdür. Dini yapı ve değerler sosyal yaşamda etkilidir. Sosyal yardımlaşma ve dayanışma ağları bazı mahallelerde güçlüdür.

1.4.3. EKONOMİK DURUM

Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.

Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dahilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindedir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.

Altındağ, Ankara'nın en eski yerleşim alanlarından biri olup, hem tarihi merkez (Ulus, Kale çevresi) hem de sanayi-ticaret alanları ile dikkat çeker. İlçe ekonomisi, esnaf ve zanaatkârlık, kamu istihdamı, inşaat sektörü ve sanayi üretimi gibi çeşitli alanlara dayanır.

Özellikle Siteler bölgesi, Türkiye'nin en büyük mobilya üretim ve satış merkezlerinden biridir. Marangozhane, döşemeci, cilacı, camcı gibi el emeğine dayalı meslekler yaygındır. Siteler dışında da küçük sanayi siteleri, oto tamirhaneleri ve üretim atölyeleri bulunur. Metal işçiliği, plastik, tekstil gibi alanlarda da faaliyet vardır.

Ulus ve çevresi, hem yerel halk hem de turistlere hitap eden ticaret merkezidir (gıda, giyim, züccaciye vb.). Altındağ, Ankara'nın tarihî çarşıları ve hanlarıyla perakende ticaretin önemli noktasıdır.

Altındağ, birçok kamu kurumu, müze ve devlet binasına ev sahipliği yapar. Bu da kamu istihdamını artırır.

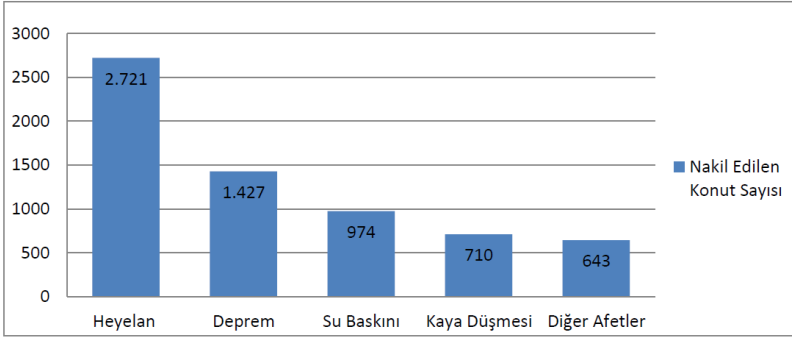
2. FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR

2.1. DEPREM DURUMU

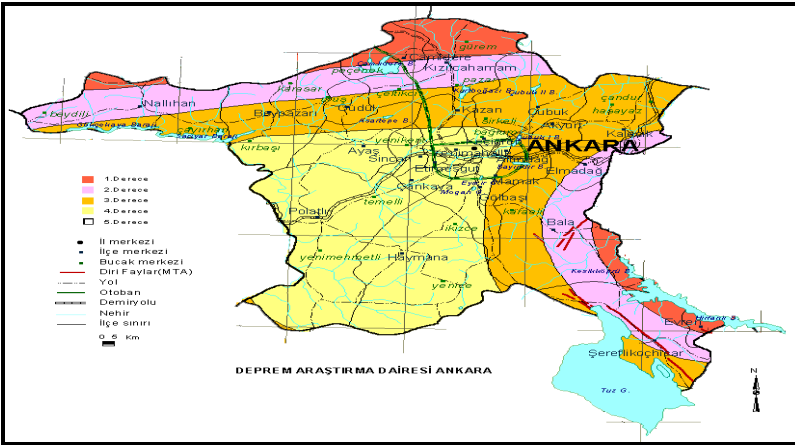
Ankara afet riskinin düşük olduğu bir şehirdir. AFAD verilerine göre Ankara il merkezi yıkıcı büyüklükte bir depremin merkezi olmamakla birlikte 4. derece tehlikeli deprem bölgesindedir. Ankara merkeze en yakın ve en fazla tehlikeyi oluşturan fay hattı kentin 120 km kuzeyinde bulunan Kuzey Anadolu Fay Sistemi ve kent merkezinin güneyinde bulunan genç faylardır. Bununla birlikte merkezden geçen şiddetli bir depreme neden olabilecek bir fay bulunmamaktadır (AFAD Ankara İl Müdürlüğü, 2013). Ancak bu depremlerden etkilenme riski bulunan nüfusun oranının oldukça düşük olması Ankara'nın deprem riski açısından sahip olduğu bir avantajdır.

1950 ve 2011 yılları arasında Ankara il sınırları içerisinde toplam 681 afet meydana gelmiştir. Bu afetlerin %60 gibi önemli bir bölümünü heyelanların oluşturduğu görülmektedir. Daha sonra sırasıyla %21'lik oranla su baskınları ve %12'lik oranla kaya düşmesi ve %7'lik oranla yangın, çökme, hortum vb. doğal olaylar gelmektedir. Belirtilen tarihler arasında ise Ankara'da herhangi bir çığ düşmesi olayına rastlanmamıştır. (Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2012).

1950-2011 yılları arasında Ankara'da doğal afetler nedeniyle nakil edilen konut dağılımı şu şekildedir:



Harita 3: Ankara İli Deprem Durumu



Deprem Araştırma Dairesi'nin Ankara İli için hazırladığı "Deprem Bölgeleri Haritasına göre 2., 3. ve 4. derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Haritaya göre kentin kuzey kesimleri 2. derece deprem bölgesi iken, orta kesimleri 3. ve güney kesimleri 4. derece deprem bölgesindedir. Buna göre Yenimahalle kent merkezi 4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Altında ilçesi ve çevresinde aktif fay hattı bulunmamaktadır. Planlama yapılacak alan olan Ziraat Mahallesinin tamamı 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2.2. JEOLJİK-JEOTEKNİK DURUMU

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi 4794 Ada 9-10 nolu parsellerin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince **22.09.2025** tarihinde Ankara Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

Harita 4: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ALTINDAĞ
MAHALLE	ZİRAAT
MEVKİİ	-
PAFTA NUMARASI	1 adet 1/5000 ölçekli I29-b-03-d 1 adet 1/1000 ölçekli I29-b-03-d-4-c
ADA/PARSEL	4794 ADA 9-10 PARSELLER
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU- 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ

1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi il 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onaylanmıştır.

KOMİSYON

Fatih Mehmet KAHVEÇİ
Jeolojik Mühendis

Özlem KURBAN
Jeolojik Mühendis

Murat KAHVEÇİ
Jeofizik Mühendisi

Şb. Md.

Ganime AKSOY SAĞIR
İmar ve Planlamadan Sorumlu
Şube Müdürü 2
Şube Müdürü V.

Dr.Arzu KÖSE
İl Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

22.09/2025

Mustafa Arık ARIK
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu;

İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında derinliği 3-6 metre aralığında değişen yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanı sınırında kalan sürekli ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi güncel DSİ görüşü alınmalı ve mutlaka güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik veriler, litolojik yapı, sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik parametreler ve deprensellik özellikleri ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1):Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Bu Alanlarda;

- İnceleme alanında dolgu birimlerin düzensiz dağılım göstermesi nedeniyle alanda yapılacak olan Temel ve Zemin Etüt Raporunun hazırlanması kapsamında yapının oturacağı alandaki dolgu birimlerin kalınlığı ve yayılımı ayrıntılı olarak belirlenmeli ve dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya haf edilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır.
- Alüvyon' a ait ait Kahve Renkli, Katı Kil birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, 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 vb.) ilgili belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri zemin birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- 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.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**" ve "**Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği**" hükümlerine uyulmalıdır.

2.4. ULAŞIM

Kara, hava ve demiryolu bakımından çok önemli bir kavşak noktasıdır. İstanbul'a Bolu üzerinden kara yolu ile 438 kilometredir. Coğrafi durumu sebebiyle doğudan batıya, kuzeyden güneye giden yol güzergahlarının kavşak noktasıdır. Edirne-Hatay (E-5) karayolu ile İzmir-Ağrı (E-23) karayolu Ankara'dan geçer. Köy ve ilçelere bağlanan karayolları muntazamdır. Yolsuz köyü yoktur. Vasıtalarının çokluğu bakımından İstanbul'dan sonra ikinci sırayı alır. Esenboğa hava limanı, Türkiye'nin Yeşilköy'den sonra ikinci büyük hava alanıdır. Yurt içi ve yurt dışı hava ulaştırmasında önemli bir yeri vardır. Mürted, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askeri maksatlarla kullanılmaktadır. Ulaşım bakımından olduğu gibi, haberleşme bakımından da kavşak noktasıdır. Ankara ilinde son senelerde yapılan kavşaklar ve yollar ile trafik rahatlamıştır.

Ulaşım karayolu ve demiryolu ile sağlanmaktadır. İlçeleri birbiri bağlayan demiryolu üzerinde banliyö treni düzenli olarak işler.

Altındağ'ı Çankaya ve Yenimahalle'ye bağlayan metro 28.12.1997 tarihinde hizmete girmiştir. AŞTİ-Dikimevi hattı üzerinde 30 Ağustos 1996 tarihinden itibaren Ankaray raylı sistemi çalışmaya başlamıştır. 13 Mart 2014 tarihinden itibaren ise Kızılay-Çayyolu metro hattı hizmete girmiştir. İlçede askeri ve sivil hava alanı mevcuttur.

Karayolları ilçeyi örümcek ağı gibi sarmıştır. Tamamı asfalt kaplama olan yolların bakım ve onarımı ilgili Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Çevre yolu ile tüm komşu ilçelere bağlantılıdır. Ayrıca çevre illerden Konya, Eskişehir, İstanbul ve Kırıkkale bağlantısı vardır.

İlçenin merkezi ile mahalleleri arasındaki ulaşımı belediye otobüsleri, minibüs (Dolmuş), Özel Halk Otobüsleri ve ticari taksiler ile sağlanmaktadır.

İlçede de su ve kanalizasyon hizmetleri, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı bünyesindeki ASKI Genel Müdürlüğünce yerine getirilmektedir.

Harita 6: Ankara Ulaşım Durumu



3. KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü – 5. Bölge Müdürlüğü

02.10.2025 tarih ve 6368000 sayılı yazısından özetle; “.....1/25000 ölçekli haritada yeri işaretli söz konusu alanın, DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı,

Etüt alanında mevcut ya da planlama aşamasında olan herhangi bir yeraltı suyu tesisi bulunmamadığı, Bahse konu alan, 167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun uyarınca yeraltı suyu tahsisine kapalı olduğu,

"167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun" ve 07 Nisan 2012 Tarih ve 28257 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve ilgili diğer yönetmelik hükümlerine göre çalışma yapılması gerekmekte olup; yeraltı suları ve kaynakların korunma çerçevesinde yürürlükte bulunan tüm mevzuata uyulması gerektiği, "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun" ve 10 Ekim 2012 Tarih ve 28437 Sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine göre koruma alanı ve işletme sahası belirlenmesi halinde, hiçbir hak talep edilmeksizin DSİ'nin tüm direktiflerine uyulacağı. Ayrıca, proje çalışmaları kapsamında özel şahıslara ait belgeli kuyular ile karşılaşılması durumunda bu kuyuların tüm haklarının korunması gerektiği, Etüt alanı içerisinde içme-kullanma suyu amaçlı kuyu, kaynak ve keson kuyu bulunması durumunda ilgili Belediyeden veya kurumdan görüş alınması gerektiği, Talep edilen imar sahasında yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucunda tespit edilen yeraltı suyu seviyelerine göre, projeler gerekli tedbirler alınarak yapılması gerektiği, Söz konusu sahada yeraltı suları hakkındaki tüm mevzuatla ilgili DSİ'nin hak ve yetkileri saklı olduğu,

Aşırı yağışlar sonucu oluşabilecek yüzey ve yamaç sularının Belediye altyapı (yağmur suyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmesi gerektiği,

Ayrıca, "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği" ile "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmesi gerektiği,

Yukarıda belirtilen hükümlere uyulması kaydıyla, mezkur alanda "riskli yapı" amaçlı imar planı değişikliği yapılması hususu Kuruluşça uygun değerlendirildiği" bildirilmiştir.

3.2. Kentsel Dönüşüm Bakanlığı

12.02.2026 tarihli ve 456526. sayılı yazısından özetle; “.....6306 sayılı Kanun kapsamında iş ve işlemlerin yürütüldüğü elektronik yazılım sistemi olan ARAAD bilgi sistemi kayıtlarında yapılan incelemede;

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi, Açık Sokak, No:1 adresinde ve tapuda 4794 ada, 9 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan yapı hakkında 6306 sayılı Kanun kapsamında 240282 Yapı Kimlik Numarası (YKN) ile 03.10.2021 tarihinde riskli yapı tespiti yapıldığı, yapının "riskli" olarak belirlendiği ve 08.09.2022 tarihinde yıktırıldı; Ziraat Mahallesi, Atmaca Caddesi, No:1 adresinde ve tapuda 4794 ada, 10 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan yapı hakkında ise 240280 YKN ile riskli yapı tespiti yapıldığı, yapının "riskli" olarak belirlendiği ve 08.09.2022 tarihinde yıktırıldı,

-Söz konusu taşınmazların 6306 sayılı Kanun kapsamında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen herhangi bir "Riskli Alan" veya Başkanlığımızca belirlenen herhangi bir "Rezerv Yapı Alanı" sınırı içerisinde kalmadığı anlaşılmaktadır.

İlgi dilekçe ve ekleri işbu yazımız ilişkiğinde yer almakta olup, 6306 sayılı Kanun uyarınca yürütülen imar planı değişikliği çalışmalarında, onama yetkisinin Genel Müdürlüğünüz görev ve yetkileri kapsamında olmasından bahisle, söz konusu talebin Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği" bildirilmiştir.

4. ALTINDAĞ (ANKARA) - ZİRAAT MAHALLESİ İMAR PLANI ARAŞTIRMASI

4.1. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM VE KONUMU

Harita 7: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Ziraat Mah.)



Planlama alanı; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi mevcut 1/5000 Ölçekli halihazır haritanın I29-B-03-D paftasında Y: 488000 – 488200 ve X: 4424600 – 4424400 koordinatları arasında kalmaktadır. Bu söz konusu alan 4794 Ada 9-10 nolu parsellerin tamamını kapsamaktadır. Alanın toplam büyüklüğü ise yaklaşık 3728 m² (0.37 hektar) dir.

Planlamaya konu alan; Altındağ ilçe merkezinin güneybatı bölümünde yer almaktadır. Etrafı genellikle konut alanları ile çevrili olan alan, batısından geçen Şht. Ömer Halisdemir Bulvarı ve güneyinden geçen Atmaca Sokak ile Açikel sokaklardan servis alınıp alana ulaşılmaktadır.

Alana ulaşımında Batıdan geçen 35 taşıt yolu, güneyinden geçen 25 metrelik taşıt yolundan alana ulaşılmaktadır. Alanın Hemen kuzeyinde Teknik Altyapı Alanı, Akaryakıt İstasyonu ve Babaharman Park Alanı, Doğusunda Zabıta Karakolu ve Pazaryeri Alanı bulunmaktadır. Bölge İmar Planı açısından belirli bir büyüklükteki alana hizmet veren alt merkez niteliğinde değerlendirilebilir.

4.2. ÜST ÖLÇEK PLANLAMA KARARLARI

4.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/100.000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayı ve 12.05.2017 gün 1002 sayı kararları ile onaylanmıştır.

Ancak Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.09.2020 tarih ve E:2018/551,K:2020/1610 sayılı kararı ile iptal edildiğinden 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni bakımından plansız konumdadır.

4.2.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Belediye Meclisinin 16.02.2007 gün ve 525 sayı karar ile onaylanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nün **13.03.2026 tarihli ve 2163213 sayılı yazısında**; "Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi 4794 ada 9 ve 10 sayılı parselleri içeren yürürlükte her hangi bir 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmadığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesine göre büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan "Nazım İmar Planı" olarak ifade edilir ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. maddesine göre nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Dolayısıyla toplam 3.720 m² yüzölçümünde olan Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi 4794 ada 9 ve 10 sayılı parselleri içerecek 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanması ve İdaremize sunulması halinde ayrıca 1/25.000 ölçekli nazım imar planına ihtiyaç olmayacağı görüş ve kanaatine varıldığı" tarafımıza bildirilmiştir.

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Görüşü(13.03.2026 tarih ve 2163213 sayılı yazı)



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
1.Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-59614017-115[4794/9-10]-2163213

13.03.2026

Konu : Altındağ, Ziraat Mah. 4794/9-10 parseller

Sn. Ahmet Tark ÇELİK
İvedikOSB Mah. Melih Gökçek Bulvarı No:63/50
Yenimahalle/ANKARA

- İlgi : a) 06.08.2025 tarihli ve E-941321 kurum sayılı dilekçeniz.
b) 18.08.2025 tarihli ve E-1853754 sayılı yazımız.
c) 05.03.2026 tarihli ve E-1078595 kurum sayılı dilekçeniz.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçe ile Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi 4794 ada 9 ve 10 sayılı parsellerde imar planı değişikliği yapılacak belirtilerek komuya ilişkin İdaremiz görüşünün istendiğinden, ilgi (b)'de kayıtlı yazımız ile de parselin 1/5000 ölçekli 1967 yılı onaylı Bölge Kat Rejimi planlarında kaldığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin detaylı bilginin ilçe belediyesinden alınması gerektiğinin bildirildiğinden bahisle; ilgi (c)'de kayıtlı dilekçe ile Kurumumuz görev ve yetkisinde olan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar planı durumu hakkında bilgi verilmediği belirtilmekte ve söz konusu alanda yapılacak imar planı değişikliğinin (Konut Alanından Ticaret Alanı Kullanım kararı değişikliği) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği de gerektilip gerektilmediğinin bildirilmesi istenmektedir.

Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi 4794 ada 9 ve 10 sayılı parselleri içeren yürürlükte her hangi bir 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesine göre büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan "Nazım İmar Planı" olarak ifade edilir ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. maddesine göre nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Dolayısıyla toplam 3.720 m² yüzölçümünde olan Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi 4794 ada 9 ve 10 sayılı parselleri içerecek 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanması ve İdaremize sunulması halinde ayrıca 1/25.000 ölçekli nazım imar planına ihtiyaç olmayacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Ancak "Altındağ (ANKARA) Ziraat Mah. 4794 Ada 9 ve 10 nolu Parsellerde Riskli Yapı Amaçlı İmar Planı Değişikliği" olarak hazırlanacak bir çalışmanın 6306 sayılı Yasa kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımıza sunulması gerekeceğinden, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı gerektilip gerektilmediği hususunda Bakanlığın görüşünün esas alınması gerekmektedir.

Bilgi alınmasını rica ederim.

Ertuğrul CANDAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : TDDB-OTG2-068HA

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. No:5 Yenimahalle / ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Nuğran AKŞAM
Mimar
Dahili No:5072987



4.2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nün 18.08.2025 tarih ve 1853754 sayılı yazısında söz konusu alanın, "Toplam 3.727 m² yüzölçümlü 4794 Ada 9 ve 10 nolu parsellerden 4794 ada 9 nolu Atmaca Caddesi ile Açıklık Sokağı, 4794 ada 10 nolu parsel ise Şehit Ömer Halisdemir Bulvarına cepheli olduğu, her iki parselinde 5 kat imar durumu bulunduğu, bu imar durumu 1967 yılı onaylı Bölge Kat Rejimi planları çerçevesinde aldığı ancak, söz konusu alana ait 1/1000 ölçekli imar planlarına ilişkin detaylı bilginin ilçe belediyesinden alınabileceği" bildirilmiştir.

Yapılan ikili görüşmelerde yazı ekinde herhangi bir 1/5000 Ölçeğinde Nazım imar planı görseli olmadığı belirtilerek istenmiş olup sistemlerinde ve arşivlerinde 1967 yılına ait verilerin bulunmadığı belirtilerek herhangi bir görsel sunamadıklarını iletiler.

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Görüşü(Merii Plan Durumu – 18.08.2025 tarih ve 1853754 yazı)



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
1.Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-59614017-115-1853754

18.08.2025

Konu : Altındağ İlçesi, Örnek Mahallesi 4794/9-10 İmar Durumu

Sayın Ahmet Tank ÇELİK

İlgi : 06.08.2025 tarihli ve 941321 kurum sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı dilekçe ile, Altındağ İlçesi, Örnek Mahallesi 4794 ada 9 ve 10 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlara dair imar planı çalışmasının yapıldığı için son mevcut imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;

Toplam 3.727 m² yüzölçümlü 4794 ada 9 ve 10 nolu parsellerden 4794 ada 9 nolu parselin Atmaca Caddesi ile Açıklık Sokağı, 4794 ada 10 nolu parselin ise Şehit Ömer Halisdemir Bulvarına cepheli olduğu, her iki parselinde 5 kat imar durumu bulunduğu, bu imar durumunu 1967 yılı onaylı Bölge Kat Rejimi planları çerçevesinde aldığı ancak, söz konusu alana ait 1/1000 ölçekli imar planlarına ilişkin detaylı bilginin ilçe belediyesinden alınabileceği hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır

Ertuğrul CANDAŞ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : OP8T-2MIP-0TB9

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. No:5 Yenimahalle / ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Onur YILDIRIM
Şehir Plancısı
Dahili No:2738



4.3.1.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Planlamaya konu alan Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi 4794 Ada 9 ve 10 parseli kapsamakta olup toplam parsel alan büyüklüğü yaklaşık olarak 3728 m²'dir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim tekniklerine göre alan "Ticaret" olarak planlanmıştır. Yapılaşma Koşulları alt ölçekli planlama kararlarında belirtilecektir. Bunun haricinde herhangi bir karar getirilmemiştir.

Harita 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

