



**ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TEMELLİ/ALCI MAHALLESİ
101083/8, 101084/1, 101085/1-3, 101086/3-4,
100474/6-7, 101088/1-2 ADA/PARSELLER VE ÇEVRESİNDEKİ
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN**

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





PLANIN İSMİ		ANKARA İLİ SINCAN İLÇESİ TEMELLİ/ALCI MAHALLESİ 101083/8, 101084/1, 101085/1-3, 101086/3-4, 100474/6-7, 101088/1-2 ADA/PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5000
		ADI-SOYADI	İMZA
LİKYA ŞEHİR PLANLAMA KENTSEL TASARIM MİMARLIK LTD. ŞTİ.	ŞEHİR PLANCISI	Yalçın DEMİRTAŞ	
	ŞEHİR PLANCISI	Bedriye IŞIK	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ.....	4
2. SOSYAL-EKONOMİK YAPI.....	6
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN JEOLJİ RAPORU VE ZEMİN ETÜT ÇALIŞMASI	7
3.1 ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR.....	7
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	15
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	17
6. EŞİK SENTEZİ	20
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU.....	22
7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	22
7.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI	23
7.3 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI	24

Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanı Konumu.....	4
Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	5
Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu - Yakın	5
Şekil 4 İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası.....	10
Şekil 5 Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	14
Şekil 6 Planlama Alanının Mülkiyet Durumunu Gösterir Harita	15
Şekil 7 Eşik Sentezi Haritası.....	21
Şekil 8 Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konum.....	23
Şekil 9 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu.....	24
Şekil 10 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	26

Tablolar

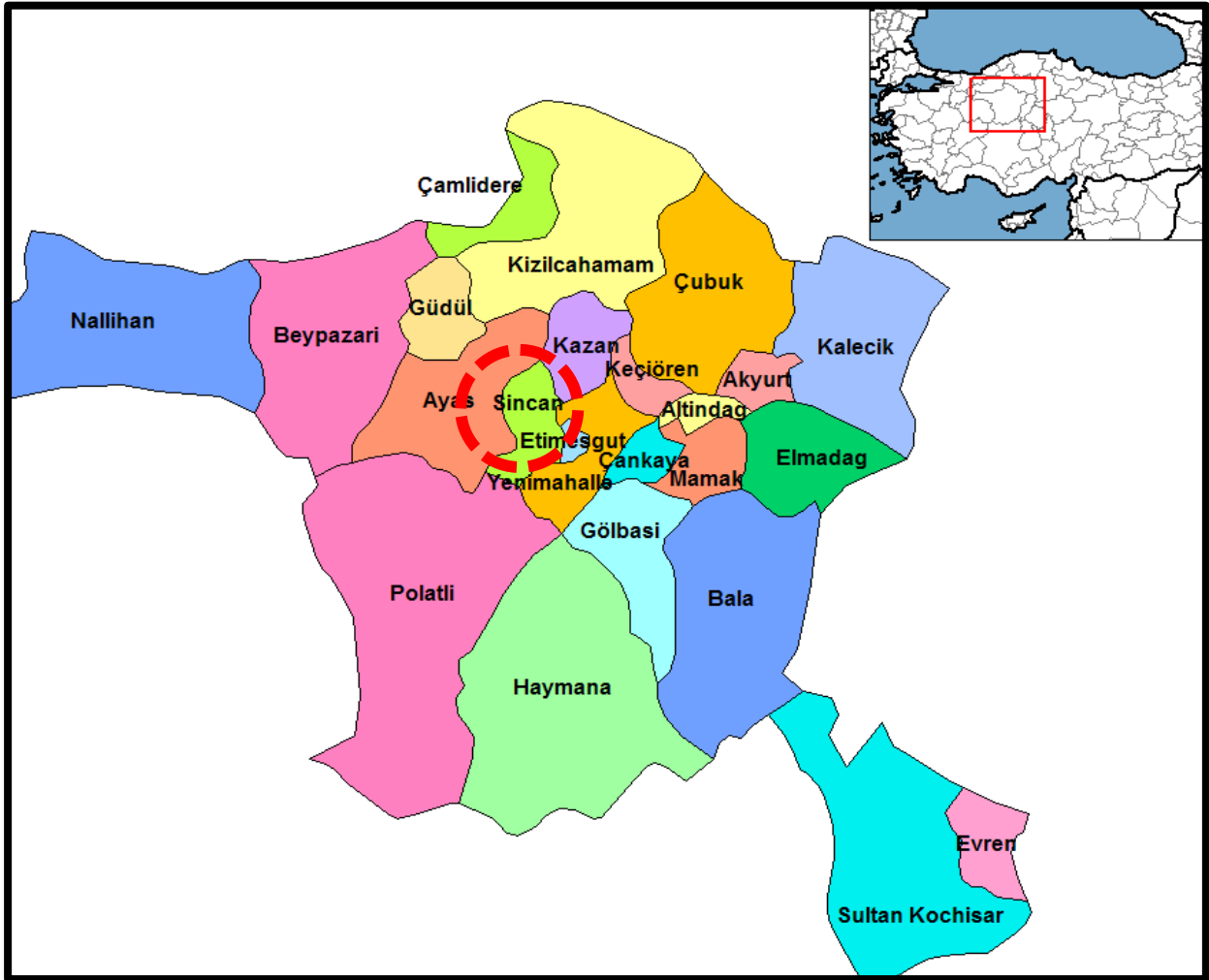
Tablo 1 Mülkiyet Tablosu.....	16
Tablo 2 Kurum Görüşleri Listesi	17
Tablo 3 Meri İmar Planı ve Öneri İmar Planına İlişkin Alan Dağılım Tablosu	25



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

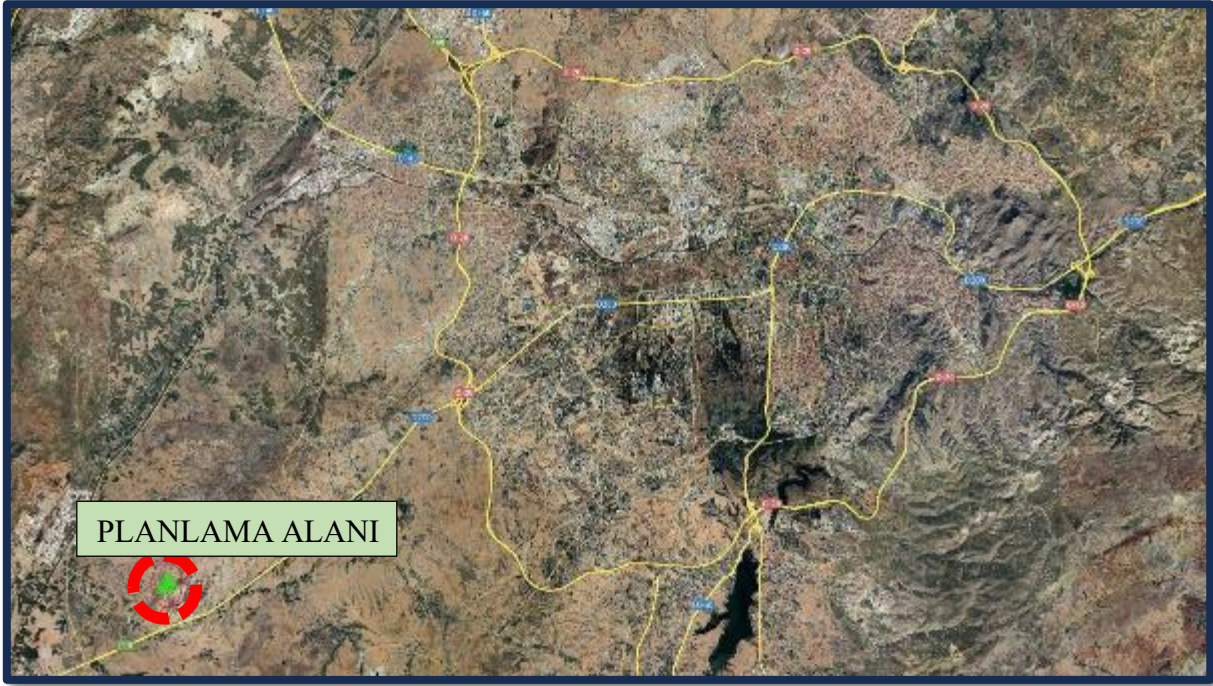
Planlama alanı; Ankara ili, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi; X=4.404.556 – 4.405.451 Y= 452.841 – 453.727 (ITRF 96 Koordinat Sisteminde ve 1998.0 Epoğunda, GRS80 Elipsoidi, Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan, İdaremiz mülkiyetindeki toplam yüzölçümü 269.073 m² olan 101083/8, 101084/1, 101085/1-3, 101086/3- 4, 100474/6-7, 101088/1-2 Ada/Parselleri kapsamaktadır. Planlama Alanının meri planla belirlenen ve terkinin yapılan yol ve park alanları ile toplam büyüklüğü 356.535 m²'dir.

Şekil 1 Planlama Alanı Konumu

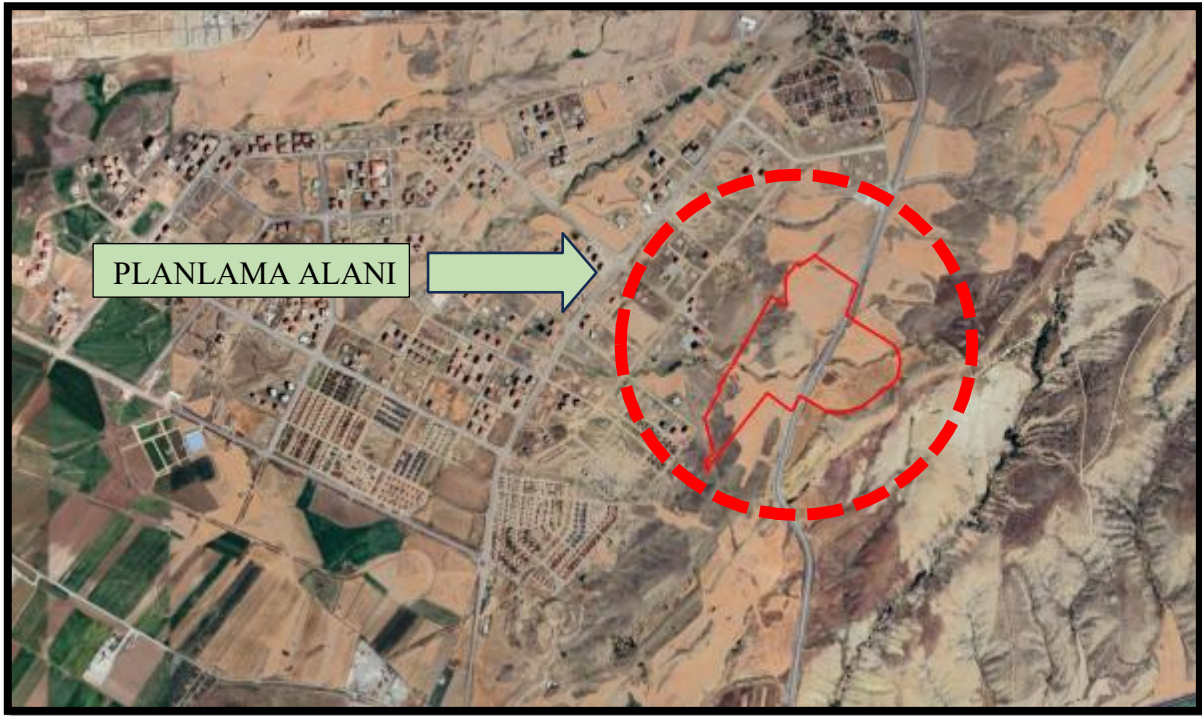




Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu - Yakın





2. SOSYAL- EKONOMİK YAPI

Ankara İli'nin batısında yer alan Sincan İlçesi, son yıllarda hem sanayi yatırımları hem de konut gelişmeleriyle dikkat çeken, hızla gelişen bir yerleşim alanıdır. Başkent Organize Sanayi Bölgesi ve Temelli bölgesinde yoğunlaşan sanayi faaliyetleri, ilçeye ekonomik canlılık kazandırmakta; bu durum istihdam olanaklarını artırarak bölge nüfusunun sosyo-ekonomik yapısını da şekillendirmektedir.

Sincan genelinde orta gelir grubuna hitap eden konut alanları yaygındır. Altyapı yatırımları, ulaşım olanaklarının gelişmesi ve yeni konut projeleri ile birlikte nüfus yapısı çeşitlenmektedir. İlçe genelinde eğitim, sağlık ve sosyal hizmetlere erişim artmakla birlikte, bazı kırsal nitelikli mahallelerde bu hizmetler sınırlı kalabilmektedir. Alcı Mahallesi de bu kırsal nitelikli mahallelerden biridir; ancak çevresindeki gelişim baskısı ve sanayi alanlarına yakınlığı nedeniyle dönüşüm potansiyeli taşımaktadır.



3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN JEOLojİ RAPORU VE ZEMİN ETÜT ÇALIŞMASI

Bu çalışma, Ankara İli Sincan İlçesi Alcı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 39.92 hektarlık bir alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüdünü kapsamaktadır. Söz konusu alanın yerleşime uygunluk durumu; jeolojik, jeoteknik ve jeofizik özellikleri dikkate alınarak ayrıntılı saha çalışmaları ve analizlerle değerlendirilmiştir. Planlama alanının içerisinde yer aldığı Ankara İli Sincan İlçesi Temelli/Alcı Mahallesi 101083/8, 101084/1, 101085/1-3, 101086/3-4, 100474/6-7, 101088/1-2 Ada/Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 27.05.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanı, 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi ve Depolama Alanı" olarak planlanmış olup, mevcutta yapılaşmamıştır. Planlanan konut projesine temel teşkil edecek biçimde, alanda zemin sondajları, sismik kırılma ve MASW gibi ölçümler gerçekleştirilmiş, ayrıca mikrotremör çalışmalarıyla zemin davranışı analiz edilmiştir.

Elde edilen bulgular doğrultusunda, alanın "*Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan (ÖA-2.1)*" kategorisinde değerlendirilmesi önerilmiş; bu doğrultuda yapılaşma öncesinde alınması gereken mühendislik önlemleri detaylı şekilde raporlanmıştır. Hazırlanan bu rapor, yalnızca imar planı ölçeğinde değerlendirme amacı taşımakta olup, parsel bazlı yapılaşmalar için ayrıca zemin etüt çalışmaları yapılması gerekmektedir.

3.1 ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

İnceleme alanının jeolojisini Erken Eosen-Lütesiyen yaşlı Alcı Formasyonuna ait Andezit, Kireçtaşı, Kumtaşı, rezidüel Kumtaşı ve rezidüel Andezit birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında ölçülen topografik eğim %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 değerleri aralığındadır. Yakın çevresinde eğimli alanlarla çevrili %0-10 eğimli alanlarında stabilite problemlerinden etkilenebileceği düşünüldüğünden bu kategoride değerlendirilmiştir. İnceleme alanı ondüleli bir morfoloji sunmaktadır. Eğim değerleri kısa mesafelerde oldukça değişiklik göstermektedir. Rezidüel Alcı Formasyonu'na ait birimlerin kıvamlilik indisine göre Yumuşak kıvamlı, Orta Sıkışabilirlik özelliğinde, Orta Plastisiteli olduğu tespit edilmiştir. Bu birimler Orta şişme özelliğindedir. Formasyona ait kaya birimler nokta yükleme ve tek eksenli basınç dayanımına göre Çok düşük-düşük-orta-Yüksek dayanımlı kayac grubundadır. RQD değerlerine göre Çok zayıf- Zayıf-Orta- İyi dayanımlıdır.



Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği 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 ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri 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 taşıtılması gereklidir.
- 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.
- Rezidüel Alcı Formasyonu'na ait birimlerin şişme özelliği "Orta" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Rezidüel Alcı Formasyonuna ait 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.
- Rezidüel Alcı Formasyonuna ait 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 ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

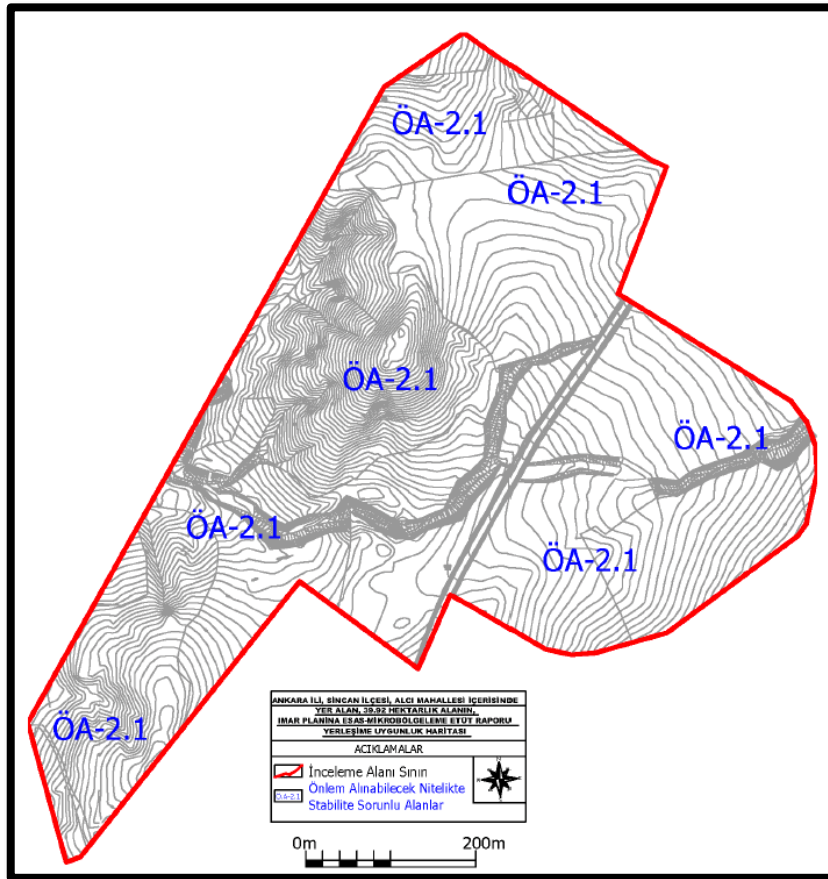


- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzeysel suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- 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.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yüzeysel/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Erime/çözünme özelliği gösterecek birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.



- Yeraltı suyu tablası Kireçtaşı birimlerinin çökmelerinde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik’ hükümlerine uyulmalıdır.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının “18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

Şekil 4 İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası





ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, ALCI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 39.92 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

15. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışma ile, Ankara İli, Sincan İlçesi, Alcı Mahallesi, 7 adet 1/1000 ölçekli I28-b-24-b-3-c, I28-b-25-a-4-a, I28-b-24-c-2-b, I28-b-25-a-4-d, I28-b-25-a-4-b, I28-b-25-d-1-a, I28-b-25-a-4-c nolu ve 4 adet 1/5000 ölçekli I28-b-25-a, I28-b-24-b, I28-b-25-d, I28-b-24-c nolu halihazır harita paftalarında yer alan 39.92 hektarlık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanında konut projesi yapılması planlanmaktadır.

1. 25.02.2025 – 26.02.2025 tarihleri arasında 6 noktada her biri 15.00 m derinliğinde toplam 90.0 temel sondaj çalışması yapılmıştır. Ayrıca sahada sondaj çalışmalarına ek olarak jeofizik çalışmalar (5 profil üzerinde Sismik Kırılma, 5 profil üzerinde MASW, 5 noktada Mikrotremör) yapılmıştır.
2. İnceleme Alanı “1/100000 Ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı” ‘na Sanayi ve Depolama Bölgesi olarak işlenmiştir. İnceleme alanında yapılaşma bulunmamaktadır.
3. Ankara İli, Sincan İlçesi, Alcı Mahallesi’nde yer alan inceleme alanı için daha önceden yapılmış herhangi bir jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır. Ankara Valiliği Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 19.12.2024 tarih E-95368565-952.01.04.04-1186030 sayılı yazısında herhangi bir afete maruz bölge sınırı içerisinde kalmadığı belirtilmektedir.
4. İnceleme alanında taşkın sahası, sit alanı, koruma bölgeleri vb. bulunmamaktadır. Planlama esnasında ilgili kurumlardan görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
5. İnceleme alanında ölçülen topografik eğim %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 değerleri aralığındadır. İnceleme alanında en yüksek kot değeri 897.0 m en düşük kot değeri ise 939.0 m olarak ölçülmüştür
6. İnceleme alanının jeolojisini Erken Eosen-Lütesiyen yaşlı Alcı Formasyonuna ait Andezit, Kireçtaşı, Kumtaşı, rezidüel Kumtaşı ve rezidüel Andezit birimleri oluşturmaktadır.
7. Vs30 (30 metre derinliğe kadar olan ortalama kayma dalgası hızları *Alcı Formasyonu için 725-871 m/sn aralığında*), SPTN_{60/30}, Cu₃₀ değerleri baz alınarak, 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 Ocak 2019



**ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, ALCI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 39.92 HEKTARLIK
ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

tarhinde yürürlüğe giren Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına ait Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uyarınca, yerel zemin sınıfları belirlenmiştir.

Rezidüel Alcı Formasyonuna ait birimler için :ZD

Alcı Formasyonuna ait birimler için :ZB-ZC

yerel zemin sınıfları önerilmektedir.

8. İnceleme alanında yapılan MASW etütlerinden elde edilen; 30 metre derinliğe kadar olan ortalama kayma dalgası hızları (Vs30) Alcı Formasyonu (Tea) için 725-871 m/sn aralığında belirlenmiştir. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY,2018) zemin sınıflamasına göre yerel zemin sınıfı Alcı Formasyonu (Tea) için ZC – ZB aralığında belirlenmiş ancak sondaj verileri ile birlikte değerlendirildiğinde ZC alınması uygun olacaktır. İnceleme alanında yapılan Mikrotremör etütlerinden elde edilen; zemin hakim titreşim periyodu değerleri Alcı Formasyonu (Tea) için (T0) 0.17 – 0.44 sn aralığında, TA değerleri 0.01 – 0.29 sn aralığında, TB değerleri 0.26 – 0.66 sn aralığında, zemin büyütmesi (Ak) değerleri ise 1.259 – 1.72 aralığında belirlenmiştir. Zemin Hakim Titreşim Periyodu değerleri Ansal ve diğerleri tarafından verilen mikrobölgeleme ölçütlerine göre A – B (düşük-orta) risk grubuna, zemin büyütmesi değerleri ise A (düşük) risk grubuna girmektedir. İnceleme alanı, Deprem Tehlike Analizine göre *Düşük Tehlike* de kalmaktadır.
9. *Rezidüel Alcı Formasyonu'na ait birimler Orta Plastisiteli ,Orta Sıkışabilirlik, Plastik Katı özelliğindedir.*
10. Alcı Formasyonu'na ait kaya birimleri Nokta yükleme deney sonuçlarına göre Çok Düşük-Düşük-Orta Dayanımlı, tek eksenli basınç dayanımı deney sonuçlarına göre Çok Düşük-Düşük-Orta-Yüksek Dayanımlı olarak belirlenmiştir. Alcı Formasyonu'na ait kaya birimlerin RQD değerlerine göre kaya kaliteleri Çok Zayıf-zayıf-Orta.İyi olarak belirlenmiştir.
11. İnceleme alanında sondaj kuyuları içerisinde yapılan gözlemlerde yeraltı suyu tespit edilmemiştir. Ancak, yeraltı su seviyelerinin mevsimsel olarak değişiklik gösterebileceği planlama esnasında göz önünde bulundurulmalıdır.
12. İnceleme alanında mevsimsel akış gösteren dereler bulunmaktadır. Planlama öncesi taşkın ve sellenme riski açısından güncel DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.



**ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, ALCI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 39.92 HEKTARLIK
ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

13. İnceleme alanında gözlenen birimlerin, sıvılaşma kriterlerini sağlamaması ve inceleme alanında yeraltı suyu bulunmaması nedeniyle sıvılaşma riski beklenmemektedir.
14. Rezidüel Alcı Formasyonu'na ait birimlerin şişme derecesi Orta olarak belirlenmiştir.
15. SPTN_{Ort} değerleri kullanılarak yapılan oturma analizlerinde Rezidüel Alcı Formasyonu'na birimlerde bulunan değerler izin verilen oturma miktarları arasındadır.
16. MTA heyelan envanter haritasına göre İnceleme alanı ve çevresinde aktif veya muhtemel heyelanlı alanlar bulunmamaktadır. İnceleme alanında ölçülen topografik eğim %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 değerleri aralığındadır. Bu nedenle stabilite problemleri beklenebilir. Yapılacak kontrolsüz kazılarda şev stabilite sorunu yaşanabileceğinden gerekli önlemler alınmalıdır.
17. İnceleme alanının jeolojisini Erken Eosen-Lütesiyen yaşlı Alcı Formasyonuna ait Andezit, Kireçtaşı, Kumtaşı, rezidüel Kumtaşı ve rezidüel Andezit birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında karstlaşma problemi görülmemiştir. Ancak Erime/çözünme özelliği gösterebilecek kireçtaşı birimlerinde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
18. Yapılacak tüm yapılar için; '**Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik**' hükümlerine uyulmalıdır.
19. TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının "18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayımlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.
20. Yapılan arazi gözlemlerine, inceleme alanının jeolojisini oluşturan birimlerin litolojik, indeks-fiziksel ve mekanik özelliklerine, alanın topografik yapısına ve hidrojeolojik özelliklerine göre inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış olup inceleme alanı, Önlemlenilen Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak tek kategoride değerlendirilmiştir.



4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; Ankara ili, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi'nde toplam yüzölçümü 269.073 m² olan 101083/8, 101084/1, 101085/1-3, 101086/3- 4, 100474/6-7, 101088/1-2 Ada/Parselleri kapsamaktadır. Bahse konu parsellerin mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nde bulunmaktadır.

Şekil 6 Planlama Alanının Mülkiyet Durumunu Gösterir Harita





Tablo 1 Mülkiyet Tablosu

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	100474	6	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	100474	7	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	101083	8	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	101085	1	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	101085	3	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	101086	3	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	101086	4	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	101088	1	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	101088	2	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)
ANKARA	SİNCAN	TEMELLİ/ALCI	101084	1	Arsa	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 (SN:3486)



5.KURUM GÖRÜŞLERİ

Tablo 2 Kurum Görüşleri Listesi

KURUM ADI	TARİH/SAYI	GÖRÜŞ
Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	03.09.2024/ 1381909 05.09.2024/ 1385395 09.09.2024/ 293333 11.09.2024/ 239466	Planlama alanında kurumun herhangi bir çalışmasının bulunmadığı, meri plan kararlarının göz önünde bulundurulması gerektiği, imar planı çalışmalarında 3194 sayılı İmar Kanunu, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uyulması gerektiği belirtilmiştir.
Sincan Belediye Başkanlığı	03.09.2024/ 1381909	Parsellerin mevcut yapılaşma koşulları detaylı olarak belirtilmiş, bazı parsellerin mükerrer parsel durumuna ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşüne atıf yapılmış, ayrıca mevcut imar planı ile parselasyon sınırları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi gerektiği ifade edilmiştir.
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü	08.08.2024/ 2609184	İnceleme alanında TEİAŞ'a ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı, bu nedenle imar planı yapılmasında kurum açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü	15.08.2024/ 1600656	Söz konusu alan mevcut ve planlanan yol güzergâhlarının dışında kaldığından kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü	27.09.2024/ 5068114	Alan DSİ projeleri kapsamında değildir; içme suyu koruma alanı, yeraltı suyu tesisi bulunmamaktadır. Dere yatakları korunmalı, taşkın riski gözetilmeli, tüm çalışmalar yeraltı suları ve taşkın yönetmeliklerine uygun yapılmalıdır. Planlama yapılabilir ancak DSİ direktiflerine uyulması şarttır.

Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü	19.08.2024/ 10165051	Ankara ili için Bakanlık onaylı bir üst ölçekli çevre düzeni planı bulunmadığı, çevre düzeni planı işlemlerinin Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütüldüğü belirtilmiş, ilgili mevzuat ve kurum görüşleri doğrultusunda işlem yapılabileceği ifade edilmiştir.
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı	20.08.2024/ 96464	Bahse konu alanın ARAAD sisteminde riskli yapı, riskli alan veya rezerv yapı alanı olarak tanımlanmadığı, bu kapsamda bir işlem yürütülmediği belirtilmiştir.
Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	27.08.2024/ 990308	İlgili alan üzerinde TCDD projelerinin bulunmadığı, kurum açısından planlamaya ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Doğalgaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü	24.10.2025/ 3202839	Yapım ve planlama çalışmalarımızda ilgi (b) yazılarında ve aşağıda belirttikleri hususlara azami özen gösterilmesi, - İlgi (b) yazılarında belirtilen imar plan notlarına işlenmesi gereken hususların imar planlarına işlenmesi, - Proje kapsamında yapımı planlanan ve ilgi (c) yazı Ek'inde işaretlenerek belirtilen en fazla 5 katlı ticarethane binalarının yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak koşulu ile boru hattına olan en az 33 metre mesafesinin korunması, - Ağaçlandırma ve yeşillendirme amaçlı park alanlarının kamulaştırma genişliği dışında olması ve boru hattına zarar verecek şekilde hiçbir köklü bitki ve ağaç dikilmemesi, bakım/onarım ve kontrol faaliyetlerinin yürütülebilmesi için boru hattı güzergâhının açık bırakılması gerektiği ifade edilmiştir.

Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	08.08.2024/ 2024372392	Söz konusu alan madencilğe kapalı alan değildir, TOKİ projesi kapsamında potansiyel yatırım alanı olarak işlenmiştir. Maden ruhsatı alınması durumunda MAPEG ve ilgili kurum izni alınmadan faaliyette bulunulamayacağı belirtilmiştir.
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi 6. Bölge Müdürlüğü - Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	10.12.2025/ 742836	Elektrik tesislerine ait güzergâh bilgileri paylaşılmış, tesislerin korunarak planlanması, kazı işlemlerinin hassasiyetle yapılması ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulması gerektiği vurgulanmıştır.



6.EŞİK SENTEZİ

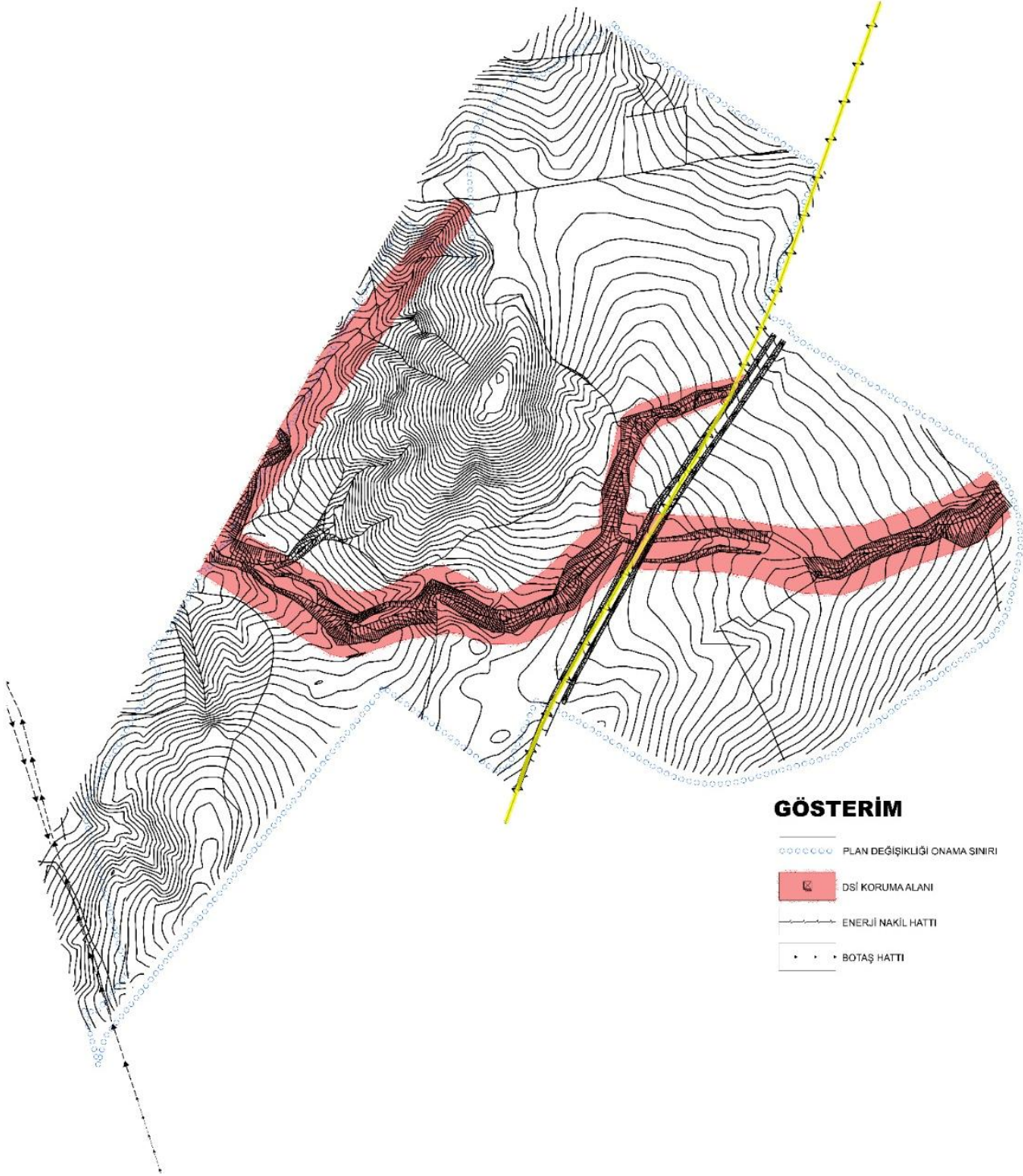
Planlama alanına ilişkin yürütülen çalışmalar kapsamında, çeşitli kurumlardan alınan resmi görüşler doğrultusunda doğal ve teknik eşikler analiz edilmiştir. Bu eşikler; alandaki mevcut altyapı hatları, doğal drenaj sistemleri, taşkın riski taşıyan alanlar ile yapılaşmaya yönelik güvenlik mesafeleri gibi fiziksel ve yasal sınırlılıkları içermektedir.

Söz konusu eşikler doğrultusunda; dere yataklarının korunması, taşkın riski olan bölgelerde yapılaşma önerilmemesi, yer altı ve yer üstü altyapı hatlarına ilişkin güvenlik bantlarının tanımlanması ve bu hatların geçtiği alanlarda yapılaşmanın sınırlandırılması sağlanmıştır. Ayrıca, enerji iletim hatları, doğalgaz boru hatları ve benzeri teknik altyapı sistemlerinin korunmasına yönelik gerekli plan kararları geliştirilmiştir.

Planlama kararlarının oluşturulmasında, ilgili altyapı kurumlarının teknik koşulları, koruma mesafeleri ve mevzuat hükümleri dikkate alınmış; yapılaşmayı etkileyen tüm sınırlayıcı unsurlar eşgüdüm içinde değerlendirilmiştir. Böylece, planlama alanında fiziksel, teknik ve yasal eşiklere duyarlı, Sürdürülebilir ve uygulanabilir bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.



Şekil 7 Eşik Sentezi Haritası





7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

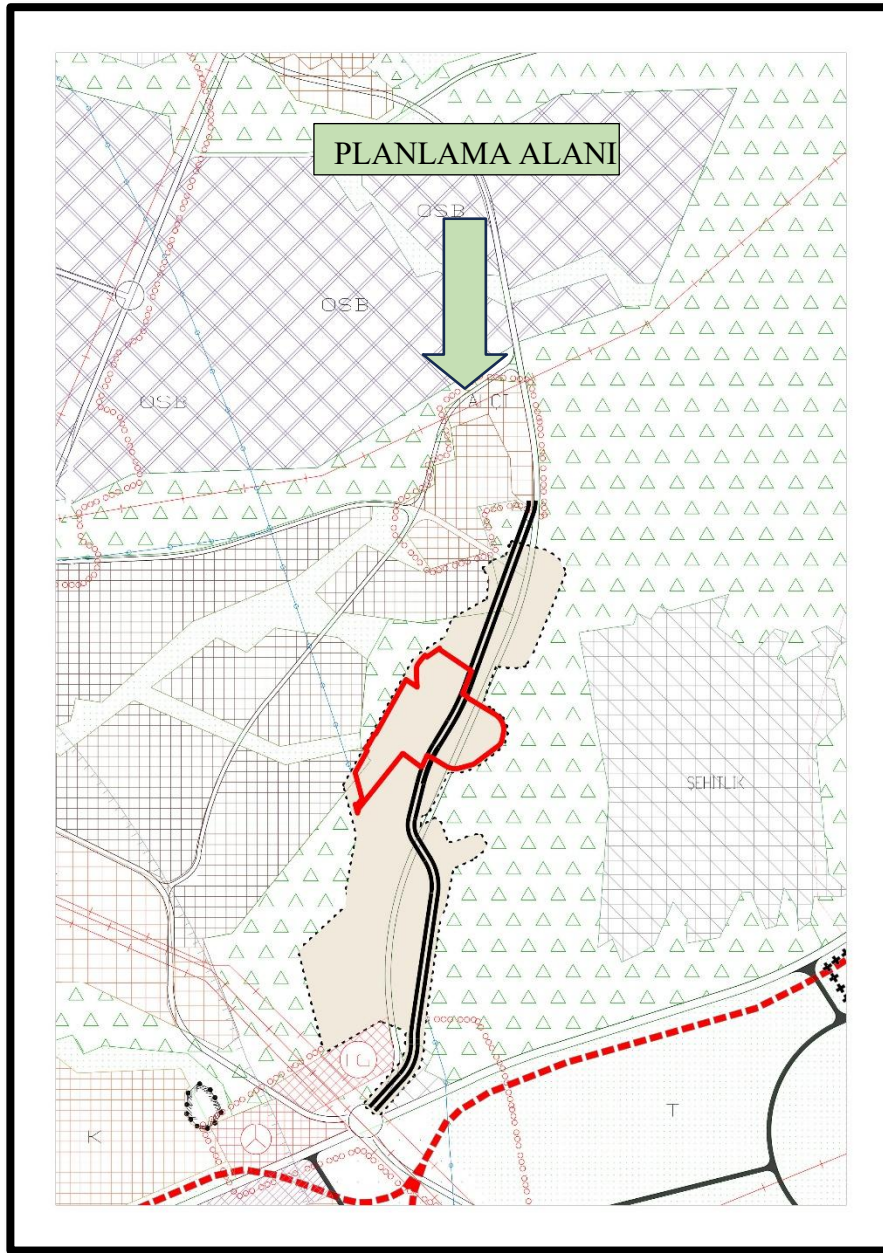
Ankara ili için 2017 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli “2038 Yılı Ankara Çevre Düzeni Planı”, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13 Ocak 2017 tarihli ve 116 sayılı kararı ile kabul edilmiş, 12 Mayıs 2017 tarihli 1002 sayılı kararla yürürlüğe girmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 28 Eylül 2020 tarihli ve E.2018/551, K.2020/1610 sayılı kararıyla, bilirkişi raporlarına da atıfla, planın askı sürecinde raporun kamuya sunulmaması, bilimsel veri eksiklikleri ve plan hiyerarşisine uyulmaması gibi nedenlerle planın iptaline hükmetmiştir. Kararın 30 Aralık 2020’de kesinleşmesiyle Ankara’nın 1/100.000 ölçekli üst ölçek planı yürürlükten kalkmıştır.



7.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi'nde yer alan plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar, 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır. 2007 yılında onaylanan ve 2023 hedefli olan 1/25.000 ölçekli "Başkent Ankara Nazım İmar Planı", meri üst ölçek plan niteliğindedir.

Şekil 8 Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konum

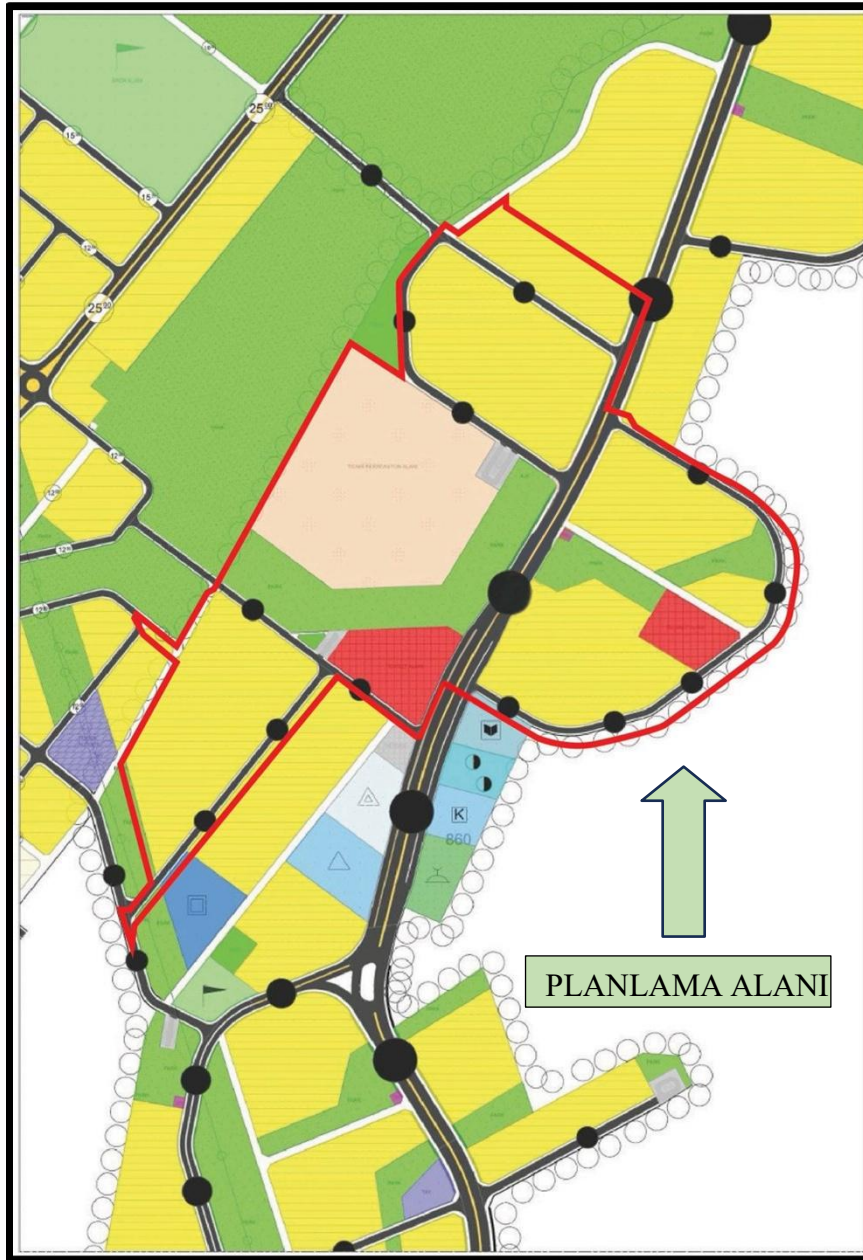




7.3 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLANI

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi'nde yer alan plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Ticaret, Ticari-Rekreasyon, Park ve Yol kullanımında kalmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 16.07.2010 tarih ve 2217 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Şekil 9 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu





Tablo 3 Meri İmar Planı ve Öneri İmar Planına İlişkin Alan Dağılım Tablosu

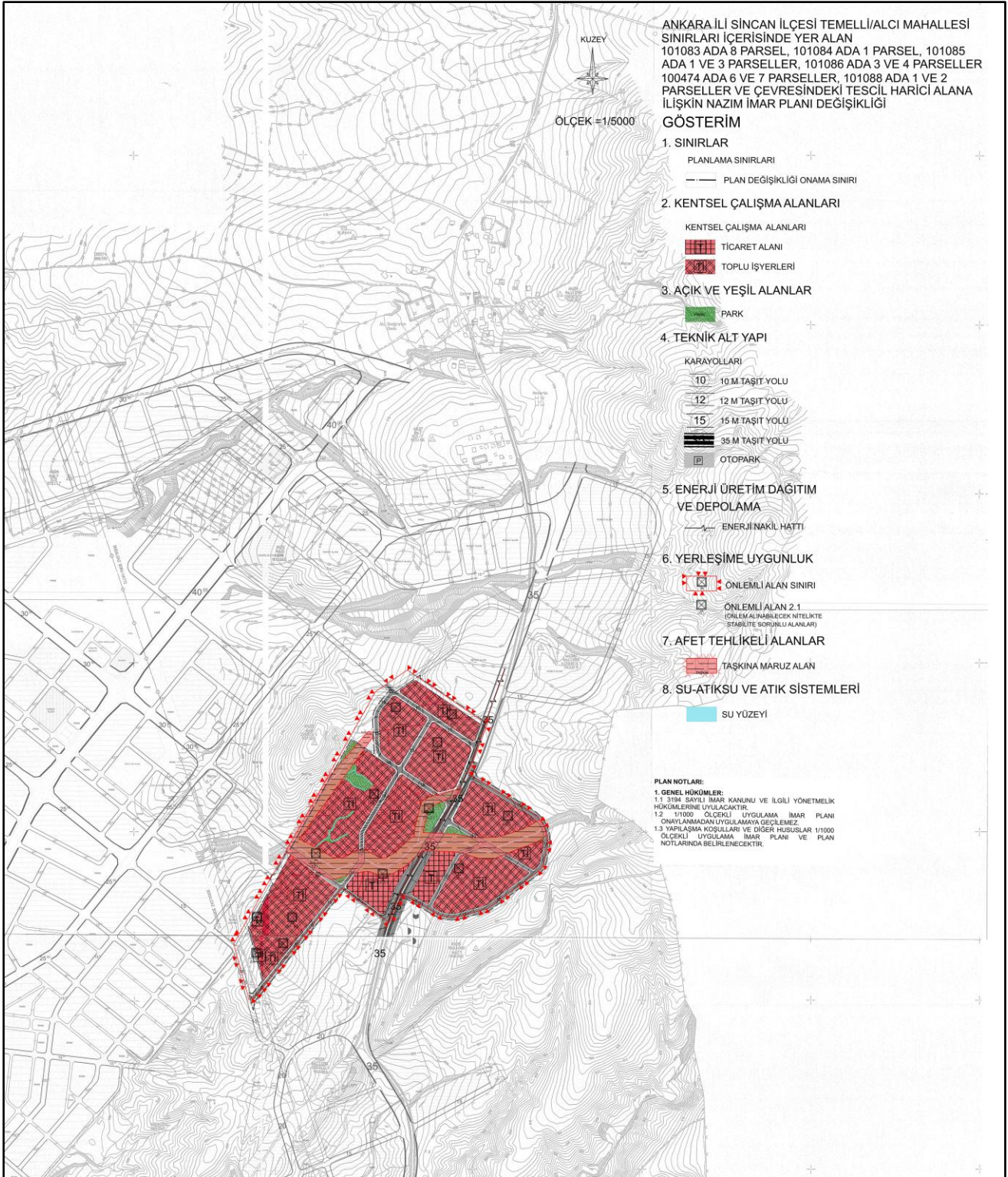
Alan Kullanımları	Meri İmar Planı Kullanım Kararları		Plan Değişikliğindeki Kullanım Kararları	
	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
Gelişme Konut	177.116,91	46.24%	-	-
Toplu İşyeri	-	-	224.248,23	58,54 %
Ticaret	22.091,84	5.77%	22.957,98	5,99 %
Ticari Rekreasyon	69.888,8	18.24%	-	-
Park	50.603,87	13.21%	52.375,84	13,67 %
Su Yüzeyi	-	-	5.409,41	1.41 %
Otopark	2.879,45	0.75%	1.085,86	0,28 %
Yol	60.281,7	15.74%	76.977,25	20,09 %
TOPLAM	383.054,57	100.00%	383.054,57	100.00%

Yapı adaları ile park alanlarının formlarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2024 tarih ve 5068114 sayılı görüşü ile belirlenen sınırlara uyacak şekilde düzeltme yapılmış ada sınırları bu görüşe göre düzenlenmiştir.

Planlama alanı içinde bulunan 35 metrelik ana imar yolunun batısında yer alan taşınmazlar, kuzey-güney ve doğu-batı yönlü ikincil ilave imar yolları ile bölünerek kolay servis alacak şekilde Toplu İşyeri olarak kullanıma elverişli hale getirilmiştir.



Şekil 10 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 101083 ada 8 parsel, 101084 ada 1 parsel, 101085 ada 1 ve 3 parseller, 101086 ada 3 ve 4 parseller, 100474 ada 6 ve 7 parseller, 101088 ada 1 ve 2 parseller ve çevresindeki tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Eki:
Plan Açıklama Raporu