

Ankara’da İmar Kirliliğinin Haritalanması: CBS Tabanlı Mekânsal Bir Değerlendirme

Mapping Zoning Pollution in Ankara: A GIS-Based Spatial Assessment

Zübeyde Tuğba ALKAN ÇELİK (*) (E)

Gazi Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Ankara, Türkiye
Gazi University, Department of City and Regional Planning, Ankara, Türkiye
z.tugbaalkan@gmail.com
ORCID ID: 0009-0000-3284-7300

Münire ARSLANOĞLU SEZGİN (E)

Gazi Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Ankara, Türkiye
Gazi University, Department of City and Regional Planning, Ankara, Türkiye
arslanoglumunire@gmail.com
ORCID ID: 0000-0002-5085-2629

Özge YALÇINER ERCOŞKUN (E)

Prof. Dr., Gazi Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Ankara, Türkiye
Prof., Gazi University, Department of City and Regional Planning, Ankara, Türkiye
ozgeyal@gazi.edu.tr
ORCID ID: 0000-0003-2734-0374

DOI: 10.5505/jas.2026.85520

Öz

Kentsel gelişim süreçleri bağlamında imar kirliliği; planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararı gözetilmeksizin ortaya çıkan, rant odaklı ve düzensiz yapılaşma biçimlerini ifade eden çok boyutlu bir olgudur. Bu durum, kentlerin yalnızca fiziksel çevresini değil, aynı zamanda sosyal dokusunu, mekânsal bütünlüğünü ve kamusal alan kullanım biçimlerini de derinden etkilemekte ve tahrip etmektedir. Başkent Ankara’da özellikle Beytepe, İncek, Ovacık, Gökusu ve Oran mahalleleri ve çevreleri ile Eskişehir ve Konya yolu akslarında yoğunlaşan yüksek katlı ve parçalı yapılaşma, bu olgunun mekânsal yansımalarını somut biçimde ortaya koymaktadır. Öte yandan ticaret ve konut odaklı mega projeler, kent silüetini bozmakta ve olağanüstü hizmet talebi yaratarak kent genelinde kelebek etkisi oluşturmaktadır. Bu çalışmanın amacı, 2000-2025 arasında Ankara’daki imar kirliliğinin çok boyutlu yapısını ve mekânsal dağılımını, inşaat ve gayrimenkul odaklı büyüme politikalarının etkileri çerçevesinde CBS tabanlı bir veritabanı oluşturularak analizlerle incelemektir. Bulgular, 2010 yılı öncesinde düşük yoğunluklu ve kırsal niteliğe sahip olan, Beytepe, İncek, Ovacık, Gökusu ve Oran çalışma bölgelerinin, özellikle 2015 yılı sonrasında plan kararlarıyla yüksek katlı yapılaşmaya dönüştüğünü ortaya koymuştur. Kentsel gelişimin ana ulaşım aksları etrafında yoğunlaştığı, dikey yapılaşmanın

- Telif hakkı © 2025 Yazar(lar). Koç Üniversitesi Vehbi Koç Ankara Araştırmaları Uygulama ve Araştırma Merkezi tarafından yayımlandı. Açık erişimli bu makale, orijinal çalışmaya uygun şekilde atıfta bulunulması koşuluyla, herhangi bir ortamda veya formatta sınırsız kullanım, dağıtım ve çoğaltmaya izin veren Creative Commons Atıf Lisansı (CC BY) ile dağıtılmıştır.

parçalı olarak değiştiği ve mevcut doku karakteriyle uyumadığı görülmüştür. Çalışmada ortaya çıkan bulgular; imar kirliliğinin fiziksel, mekânsal, sosyal, ekonomik, çevresel ve yönetsel boyutlarıyla kent yaşamını farklı şekillerde etkileyen bir olgu olduğunu göstermektedir. Çalışma; CBS tabanlı analizler ile mekânsal gelişim ve yapılaşma yoğunluğunun ayrıntılı analizi, imar kirliliğinin çok boyutlu etkilerini tartışması ve planlama süreçlerini iyileştirmeye yönelik somut politika önerileri sunması açısından önemlidir.

Anahtar sözcükler: İmar kirliliği, Coğrafi bilgi sistemleri, Mekânsal analiz, Kentsel gelişim, Dikey yapılaşma, Parçacıl planlama kararları, Ankara

Abstract

In the context of urban development processes, zoning pollution is a multi-dimensional phenomenon that refers to profit-oriented, and irregular forms of construction that arise regardless of urban planning principles, the fundamentals of urbanism and the public interest. This situation profoundly affects and destroys not only the physical environment of cities but also their social fabric, spatial integrity, and public space usage patterns. Ankara, the capital city of Türkiye, the high-rise and fragmented construction concentrated especially in and around the Beytepe, İncek, Ovacık, Gökusu, and Oran neighborhoods, as well as along the Eskişehir and Konya highways, concretely demonstrates the spatial reflections of this phenomenon. On the other hand, commercial and residential mega-projects disrupt the city skyline and create an extraordinary demand for services, generating a butterfly effect throughout the city. The aim of this study is to examine the multidimensional structure of zoning pollution that emerged in Ankara between 2000 and 2025 within a holistic approach and to reveal its spatial distribution through analyses based on a GIS-based database. The findings revealed that the study areas of Beytepe, İncek, Ovacık, Gökusu, and Oran, characterized by low-density and rural land-use patterns prior to 2010, transformed into high-rise urban developments, particularly after 2015, as a result of planning decisions. It was observed that urban development was concentrated around the main transportation axes, and that vertical construction exhibited in a pattern that did not conform to the existing urban fabric. The findings of the study show that zoning pollution is a phenomenon that affects urban life in different ways through its physical, spatial, social, economic, environmental, and administrative dimensions. The study is significant because it provides a detailed evaluation of spatial development and building density through GIS-based analysis, discusses the multi-dimensional effects of zoning pollution, and offers concrete policy recommendations for improving planning processes.

Keywords: Zoning pollution, Geographic Information Systems, Spatial analysis, Urban development, Vertical construction, Fragmented planning decisions, Ankara

Giriş

Tarihsel süreçte sanayileşme ve teknolojik ilerleme ile ivme kazanan demografik hareketlilik, günümüz kentleri üzerinde yoğun bir yapılaşma baskısını da beraberinde getirmiştir. Bu kontrolsüz büyüme süreci, kentsel çeperekteki jeomorfolojik eşiklerin aşılmasına ve buna bağlı olarak doğal ekosistemin geri dönülemez şekilde tahribatına yol açmaktadır. Birleşmiş Milletler tarafından yayımlanan Dünya Kentleşme Beklentileri 2025 Raporu (United Nation, 2025) verilerine göre, 1950 yılında dünya nüfusunun yalnızca %20'sini oluşturan kentli nüfus oranının 2025 yılı itibarıyla %45'e ulaştığı ve 2050 yılında %48,3'e ulaşacağı öngörülmektedir. Aynı verilere göre, Türkiye özelinde ise 2025 yılında kentli nüfus oranının %64'e ulaştığı, bu oranın 2050 yılına gelindiğinde %65,9 düzeyine ulaşacağı öngörülmektedir. Bu bağlamda raporun sunmuş olduğu veriler, Sanayi Devrimi'nden günümüze

kadar devam eden hızlı kentsel büyüme ve nüfus yığılmasının gelecekte kaçınılmaz bir planlama sorunu olarak kalacağını göstermektedir.

Kentsel gelişim dinamikleri, planlama ilkeleri ve kamu yararı ile kısa vadeli ekonomik çıkarlar arasındaki çatışmalardan kaynaklanan sorunlarla şekillenmektedir. Hızlı ve kontrolsüz kentleşme, mekânsal planlama eksiklikleri ve yetersiz yönetim uygulamaları, şehirlerdeki yapılaşmanın düzensiz ve plansız bir biçimde gelişmesine neden olmaktadır. Bu nedenle çalışmada imar kirliliği olgusu, hukuki mevzuattaki ruhsatsız yapılaşma tanımının ötesine geçerek kontrolsüz yoğunluk artışı, çevresel tahribat, kentsel morfolojik uyumsuzluk ve yönetsel tutarsızlıkları içeren çok boyutlu bir sorun olarak ele alınmaktadır. Dolayısıyla imar kirliliği, fiziksel kent dokusunun yanı sıra altyapı hizmetlerinin, çevresel kalitenin ve sosyal yaşam alanlarının işlevselliğini doğrudan etkileyen, mekânsal



eşitsizlik gibi sosyal sonuçları derinleştiren çok boyutlu bir olgudur.

Başkent Ankara, bütüncül ve planlı gelişim geçmişine sahip olmasına rağmen son yıllarda yeni gelişen yerleşim alanlarında yaşanan yapılaşma yoğunluğu artışları ve parçacıl müdahaleler nedeniyle imar kirliliği tartışması açısından önemli bir çalışma alanı sunmaktadır. Bu çalışma, Ankara'nın kentsel gelişim sürecinde imar planlarının rasyonel gerekçelerden yoksun ve büyük ölçekli tadilatlarla sürekli revize edilmesini, kentin belirli gelişim bölgeleriyle kentte yapılan mega konut ve ticaret projelerini ele almaktadır. Bu bölgelerde imar planlarının uygulanmasındaki aksaklıklar, yapı yoğunluğunun kontrolsüz artışı ve planlama kararlarının güncel kentsel ihtiyaçlarla uyumsuzluğu imar kirliliğinin oluşumunda temel belirleyici faktörler olarak ortaya çıkmaktadır.

Çalışma alanı olarak Ankara'nın Cumhuriyet'in kuruluşundan itibaren gelişmeye devam eden Keçiören ve Yenimahalle ilçelerinin son zamanlarda kentsel dönüşüm ve imar planlarıyla gelişen bölgeleri ile son yıllarda yoğun yapılaşmalarla büyüyen Gölbaşı ve Çankaya ilçelerinin bölgeleri araştırılmıştır. Bu bağlamda çalışma alanı olarak belirlenen kentin güneyinde Oran bölgesi; güneybatısında Beytepe ve İncek bölgeleri; kuzeyinde Ovacık bölgesi ile kuzeybatısında Gökse bölgesi günümüzde dikey yapılaşmanın en yoğun olduğu bölgelerdir. Ayrıca Mevlana Bulvarı ve Dumlupınar Bulvarı aksları da analize dâhil edilmiştir. Bu bölgelerin yanı sıra Ankara'da son dönemde hayata geçirilen mega konut ve ticaret projeleri ile anıtsal yapılar da kentin silüeti üzerinde önemli etki yaratmaktadır. Merkez Ankara, Adres Ankara, YDA Park Avenue, Antares Konutları gibi mega konut ve ticaret projeleri hem yoğunluk hem de kütsel etkileriyle kurmuş oldukları ilişki yönünden imar kirliliği tartışmalarını derinleştiren örnekler arasındadır. Öte yandan, kentin ana ulaşım ve giriş noktalarında konumlandırılmış olan Ankara giriş kapıları olarak tanımlanan yapılar ile Keçiören'deki Cumhuriyet Anıtı ile Ulus'ta yapımı süren Şehitler Anıtı gibi simgesel müdahaleler de yine kent silüetini etkileyen dikey ve anıtsal yapılaşmalar olarak imar kirliliği kapsamında değerlendirilmiştir. Dolayısıyla çalışma Ankara'daki imar kirliliği olgusunu; kat yükseklikleri, mega projeler ve silüet üzerinde etkili olan anıtsal yapılar ile birlikte ele almayı, farklı mekânsal biçimleri bütüncül bir çerçevede değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Çalışma kapsamında Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) tabanlı bir veritabanı oluşturularak kat sayısının ve

dolayısıyla yüksekliğinin fazla olduğu konut bölgelerinin mekânsal dağılımı haritalanmıştır.

Çalışma, metodolojik ve kavramsal olarak üç temel katkı sunmaktadır. İlk olarak; çalışma imar kirliliği olgusunu yalnızca sözel ve/veya öznel tartışmaların ötesinde coğrafi bir veritabanı oluşturularak yapılan ölçülebilir ve karşılaştırılabilir mekânsal analizler ve bunların değerlendirilmesi çerçevesinde ele almaktadır. İkinci olarak; kat yüksekliği, anıtsal yapılar, mega konut ve ticaret projeleri birlikte ele alındığında imar kirliliğinin çok boyutlu ve mekânsal olarak çeşitlenen bir olgu olduğu görülmektedir. Son olarak yapılan analizler, gelecekte yapılacak çalışmalar için sayısal bir referans ve bilimsel bir altlık sağlamaktadır.

Kentleşme Süreci ve Mekânsal Planlama

Kentleşme, dar anlamda kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatırken; geniş anlamda, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması, toplum yapısında örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2021, s. 47). Öte yandan kentleşme, kırsal alanda yaşayan insanların tarım dışı faaliyetlere yönelen kentlerde yaşam alanı oluşturmalarıdır (Tekeli, 2008). Yalnızca nüfusun kırsal alanlardan kentsel alanlara yönelmesiyle sınırlı olmayan kentleşme süreci, ekonomik üretim biçimlerinin, toplumsal ilişkilerin, yönetsel yapının ve mekânsal örgütlenmenin şekillendiği çok katmanlı bir olgudur. Bu bağlamda kent, toplumsal ilişkilerin mekânsal olarak yeniden üretildiği bir yapıdır.

Lefebvre (1979; 1991; 2015), kentleşmeyi mekânın üretimi olgusu üzerinden ele almış ve kentsel mekânın toplumsal ilişkiler ile değerlendirilmesi gerektiğini vurgulamıştır. Ona göre mekân; devlet, sermaye ve toplumsal aktörler arasındaki güç ilişkileri çerçevesinde üretilmekte ve bu üretim süreci de planlama aracılığıyla kurumsallaşmaktadır. Ancak planlama kararlarının yalnızca teknik değil, aynı zamanda ideolojik ve siyasal tercihler de içerdiği görülmektedir. Bu yaklaşım kentsel mekânda ortaya çıkan düzensizliklerin arkasındaki yapısal dinamikleri anlamayı da mümkün kılmaktadır. Castells (1977; 1996) ise kentleşmeyi, toplumsal yapı ile mekânsal örgütlenme arasındaki ilişki üzerinden ele almış ve kenti, kolektif tüketim süreçlerinin yoğunlaştığı bir alan olarak açıklamıştır. Kentsel mekânı, emek gücünün yeniden üretildiği bir alan olarak tanımlayarak, belirleyici etmenin tüketim

olduğunu vurgulamıştır. Konut, ulaşım, altyapı, eğitim ve sağlık gibi temel kentsel hizmetlerin üretimi ve dağıtımını, kentleşme sürecinin temel belirleyicileri arasındadır. Bu süreçte devletin planlama mekanizmaları, sermaye ve toplumsal talepler arasında denge kurmaya çalışmakta ancak planlama süreçlerinin piyasa dinamiklerine daha fazla bağımlı hâle gelmesi, kentsel hizmetlerin dağılımında adaletsizliği derinleştirmektedir. Harvey'e (1985; 1989; 2009) göre kentleşme süreçleri ile sermayenin örgütlenişi arasında doğrudan bir ilişki vardır. Harvey, mekânı, hem insanı biçimlendiren hem de insanın biçimlendirdiği toplumsal bir boyut olarak nitelendirmiştir. Öte yandan kentleşme, sermayenin kriz anlarından kurtulmak ve kendini korumak için kullandığı bir araçtır. Bu süreçte sermaye gayrimenkul ve altyapı yatırımlarına yönelmekte, kentsel toprak rant üretiminin temel bileşeni hâline gelmektedir. Planlama sürecinde de bu durum, planlama kararlarının sıkça değiştirilmesine yol açabilmektedir.

Türkiye'de kentleşme süreci, özellikle 1950'li yıllardan itibaren sanayileşme ve tarımda makineleşme faaliyetleri ile birlikte hız kazanmış, iç göç hareketleri sonucunda belirgin bir dönüşüm geçirmiştir. Kırın itici gücü, kentin çekici gücü ile artan göçler, kısa sürede artan konut ihtiyacını ortaya çıkarmıştır (Işık, 2005; Keleş, 2021). 1960 ve 1970'li yıllarda planlama çalışmaları kurumsallaştırılmaya başlanmış, imar planları ve kentsel gelişme stratejileriyle kentleşme sürecinin yönlendirilmesi hedeflenmiştir. Ancak bu dönemde hazırlanan planlar, hızlı nüfus artışı ve sınırlı uygulamalarla kentsel mekânda parçalı gelişmelere neden olmuştur (Tekeli, 2010). 1980 sonrası dönemde ekonomi politikaları ekseninde yaşanan dönüşüm sonucunda, Türkiye'nin dünya pazarlarıyla bütünleşme kapasitesinin artmasının ve küreselleşen dünyaya daha çok uyum sağlayabilmesinin önü açılmıştır. Bu çerçevede yaşanan pek çok gelişme Türkiye'nin yerleşme yapısında önemli değişimlerin yaşanmasına neden olmuştur (Görmez ve Bahçeci Başarmak, 2023). 1980 sonrasında kentler küçük sermayenin spekülâtif kentinden büyük sermayenin spekülâtif kentine geçmeye başlamıştır (Tekeli, 2009). 2000'li yıllar Türkiye kentleşmesi açısından yeni bir dönemi başlatmıştır (Görmez ve Bahçeci Başarmak, 2023). 1980'li yıllarla birlikte oluşan yeni siyasal ve ekonomik yapının oluşturduğu sermayenin kentleşmesi olarak adlandırılan süreç, sermayenin üretiminden çok kentsel rantlar ve finans sektörü gibi yeniden üretim alanlarına yönelmiştir (Harvey, 2015).

Türkiye'de kentleşme sürecini etkileyen en önemli geliş-

melerden biri de imar affıdır. İmar suçlarının bağışlanması olarak ifade edilen imar affı, imar ve yapı yasalarına aykırı davranışların bağışlanmasıdır (Keleş, 2021). Diğer bir ifadeyle imar affı, yürürlükte olan kurallara uyulmaması, belli bir tarihe kadar gerçekleşen yapılaşmanın, durumu ve konumu nedeniyle yasada belirlenen koşullara uygun olanlarının bağışlanmasıdır. Aflar, toplumsal adalet ve barışın zarar görmesine, planlama ve imarla ilgili kurumlara yönelik güvenin azalmasına, aynı zamanda doğal kaynakların amaç dışı kullanımıyla çevre sorunlarına yol açmıştır (Tercan, 2018). Planlama kararlarıyla oluşturulan yoğunluk, donatı alanları, ulaşım aksları, vb. kullanımlar kent bütününe dair yapılan projeksiyonları geçersiz kılmakta ve kentsel sorunlara neden olmaktadır. İmar afları kısa vadeli ekonomik kazanım sağlasa da uzun vadede kentin ekolojik yapısını ve kentsel morfolojiyi büyük ölçüde etkileyen sonuçlar doğurmaktadır.

Kentler, günümüzde yapılaşmaların hızlı görüldüğü ve nüfusun büyük bir çoğunluğunu barındıran mekânlar; çevre, daha çok doğal kaynakları içerisine alan ve kentleri birbirine bağlayan dinamiklerdir. Bu nedenle kent ve çevre birbiriyle ilişkili kavramlardır (Keleş, 2021). Küreselleşmenin etkisiyle birlikte kırsal ve kentsel mekân algıları dönüşüme uğramakta, kırsal alanlara yüklenen yeni işlevler bu iki kavram arasındaki mekânsal ve anlamsal sınırı giderek belirsizleştirmektedir. Oysa kırsal bölgeler, temel üretim sektörleri olan tarım ve hayvancılığı barındırmasının yanı sıra, sahip olduğu doğal kaynaklar vasıtasıyla kentsel yaşamın sürdürülebilirliği için kritik bir bileşendir (OECD, 2006). Türkiye'de ise bu ayrım, 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yasal bir kırılmaya uğramıştır. 2012 yılında yürürlüğe giren ancak 2014 yerel seçimleriyle birlikte uygulanmaya başlanan bu yasa ile büyükşehir belediye sınırlarının il sınırlarına genişletilmesiyle birlikte, kırsal yerleşmelerin tüzel kişiliği sona ermiş ve köy statüsünden mahalle statüsüne geçiş yaşanmıştır. Bu idari dönüşüm, daha önce imar kısıtlılığı bulunan tarımsal alanların planlama yetkisine dâhil edilmesine yol açarak kentsel yayılmanın önünü açmıştır. Bu durum, mülki sınırlar içerisindeki tüm alanlara kentsel hizmet ve altyapı götürme zorunluluğunu doğurmuş, dolayısıyla bütüncül planlamaya olan ihtiyacı kritik bir hâle getirmiştir.

12.11.2012 Resmî Gazete kabul tarihli 6360 sayılı Büyükşehir Kanunu'nda büyükşehir belediyesinde mücavir



alan ve köy kavramının ortadan kalkması, köylerde de imar planları yapılmasının önünü açmıştır. Şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı alınan imar planı kararları, kırsalda da aynı durum gözetildiğinde dere, akarsu, tarım ve orman alanları gibi doğal kaynaklara zarar vermekte ve son olarak 18.05.2018 tarihli 7143/23 sayılı İmar Barışı Kanunu ile ruhsat izni alabilecek duruma düşen kaçak yapılarla da bu olumsuz durum süregelmektedir. Bu durumda ilçe belediyelerinin sorumlu olduğu 1/1000 ölçekli imar planları başta olmak üzere parçacıl planlama artış göstermiş ve günümüzde hobi bahçeleri olarak adlandırılan kırsal alanların niteliğini sözde koruyacak ancak hızlı bir yapılaşmanın da önünü açan imar kararları artmıştır. Bu durum bir sonraki aşamada imar affı ile ruhsatlarını alan bölgelerde zaman geçtikçe yine imar planı değişikliğiyle yüksek katlı yapılaşmanın da hızla arttığı planları kaçınılmaz kılmıştır. Bu durum adeta kelebek etkisi (Gleick, 1995) uyandırmakta ve sonuçta birbiri ardına alınan doğal eşikleri ve kentsel ekosistem dengesini göz ardı eden imar planı kararlarıyla bir kaos etkisi yaratmaktadır.

Planlama Perspektifinden İmar Kirliliği

TDK Güncel Türkçe Sözlük'e göre imar kavramı; bayındırlık, bayındır duruma getirme ve geliştirme anlamlarında kullanılmaktadır. Bu bağlamda imar, yerleşim yerlerinin ve bu alanlardaki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun bir düzen içinde oluşmasını sağlayan ve kamu yararını gözetten bir faaliyetler bütünü olarak tanımlanmaktadır. İmar kirliliği, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184. Maddesi kapsamında *İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu* olarak tanımlanmıştır. Bu düzenleme, ruhsatı olmayan veya ruhsata aykırı kaçak yapılaşmanın çevre ve toplum üzerindeki etkilerini önlemek amacıyla caydırıcı yaptırımları öngörmektedir (Kaplan, 2016; Aydın, 2020; Laçın, 2021). Ancak yasal çerçeve imar kirliliği kavramını ruhsatsızlığa indirgemektedir.

İmar kirliliği, planlama literatüründe yalnızca ruhsatsız yapılaşma ile sınırlı kalmamakta, imar afları ve yasal düzenlemelerle meşrulaştırılan yoğunluk artışları da bu kapsamda ele alınmaktadır (Keleş, 2021). Bu doğrultuda imar kirliliği, kentsel mekânın kullanım dengesinin bozulmasıyla ortaya çıkan çok boyutlu bir sorundur. Dolayısıyla, yasal süreçlere uygun olsa dahi kamu yararını ve kentsel yaşam kalitesini etkileyen yoğunluk artışları bir planlama sorunu olarak değerlendirilmektedir (Tekeli, 2014).

İmar kirliliği, bir bölgede plansız olarak gerçekleştirilen yapılaşma faaliyetleriyle arazinin düzensiz ve kontrolsüz olarak kullanılması sonucu ortaya çıkan mekânsal bir bozulma sürecini ifade etmektedir. Bu süreç yapılaşmanın yanı sıra bölgenin fiziksel, çevresel ve toplumsal yapısını da olumsuz etkilemektedir. Bu kapsamda arazi kullanım kararlarının toplumsal ihtiyaçlar, çevresel sürdürülebilirlik ve kamusal yararlar gözetilmeden uygulanması imar kirliliğinin temel nedenleri arasında yer almaktadır (Türk, 2024).

Planlama süreçlerinde imar kirliliğinin ortaya çıkışının temel etkenlerinden biri imar planı değişiklikleridir. İmar planları; kentin geleceğe yönelik istenilen hedeflerine ulaşması için izlenen yol ve yöntemleri belirleyen, plan hiyerarşisine dayalı, kamu yararı esaslı, uzun vadeli öngörülerini içeren yasal belgelerdir (Ersoy, 2016a; Laçın, 2021).

Kentleşme, sermaye birikim süreçleriyle bütünleştiğinde kentsel toprağın değer kazanması mekânsal kararlar üzerinde yoğun bir baskı oluşturmaktadır. Bu süreçte, kentsel mekân barınma amacı dışında finansal bir yatırım aracına dönüşmektedir (Harvey, 2015). Artan rant beklentisi, planlama kararlarının kısa vadeli ekonomik hedefler nedeniyle esnetilmesine neden olmaktadır. Dolayısıyla imar planındaki değişiklikler, genellikle ekonomik ve siyasal çıkarları temsil eden kişi ve grupların baskılarıyla ortaya çıkmaktadır (Keleş, 2021). Planlama süreçlerinde özellikle parsel bazında gerçekleştirilen plan değişikliklerinin, üst ölçekli plan kararlarıyla uyum ve kentsel bütünlük ilkeleriyle ilişkilendirilmeden uygulanması sonucunda kentsel mekânda parçacıl ve düzensiz yapılaşma ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda, imar kirliliğinin temel nedeni planın bir bütün olarak uygulanmaması, parsel bazlı plan değişiklikleri yoluyla parçacıl müdahalelerdir. İmar planları ile kentin teknik altyapısı belirli bir nüfus yoğunluğuna göre hesaplanmışken, plan değişiklikleri nedeniyle emsal (KAKS) değerleri artmakta, sonuçta altyapı problemleri ortaya çıkmaktadır. Bu tür plan değişiklikleri plan bütünlüğünün bozulmasına, plan kararlarının öngörülebilirliğini yitirmesine, kamu yararı ilkesinin özel sermaye lehine aşınmasına ve planlamanın teknik bir süreç olmaktan çok siyasi bir araç hâline gelmesine neden olmaktadır. Dolayısıyla imar kirliliği, yalnızca mevzuata aykırı uygulamalar olarak değil, mekânsal bütünlüğü bozan müdahalelerin bir sonucu olarak da değerlendirilebilir.

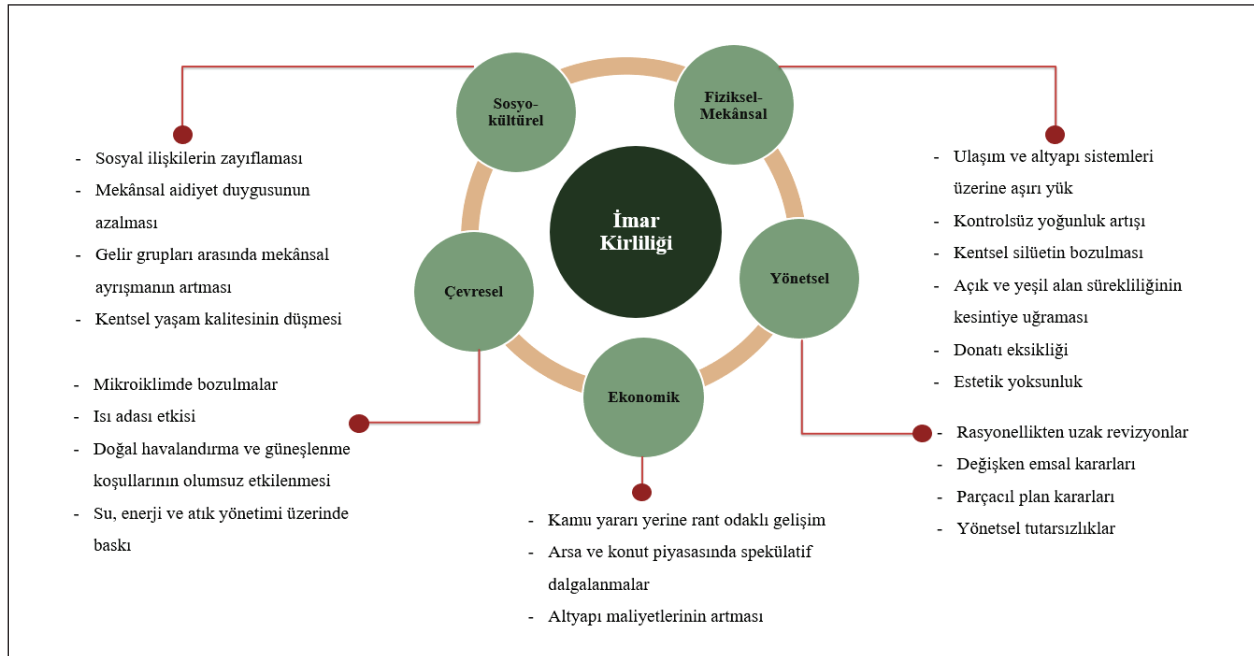
Çalışma kapsamında imar kirliliği olgusu; Şekil 1'de görüldüğü gibi sosyokültürel, fiziksel-mekânsal, yönetsel, ekonomik ve çevresel olmak üzere çok boyutlu bir sorun olarak ele alınmıştır.

İmar kirliliği kentsel mekânda, parçacıl müdahaleler ve proje bazlı bir anlayışla şekillenmekte, genellikle yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmakta, kamusal donatı alanlarını özel kullanıma dönüştürebilmekte, kentin fiziksel silüetini bozmakta ve altyapı yetersizliklerine yol açmaktadır. Piyasa talepleri doğrultusunda yapılan değişiklikler genellikle afet ve acil toplanma alanlarını da içeren yeşil alanların ve donatı alanlarının yapılaşmaya açılmasına neden olmakta, bu durum kentsel yaşam kalitesini etkilemektedir (Yavuz, 2017; Kılınç, 2021).

Kamu yararı, tüm idari işlemlerde olduğu gibi, imar planı değişikliklerinde de yapılan işlemin herhangi bir kişinin çıkarını gözetmek amacıyla yapılmamasını gerektirmektedir (Ersoy, 2016b). Planlama, piyasayı düzenleyen, getirdiği birtakım kısıtlamalarla kamu yararını gözetken bir araç olması gerekirken; günümüzde sermayenin üretim süreciyle birlikte piyasanın önündeki engelleri kaldıran

bir araç hâline gelmektedir (Özelçi Ecerel ve diğ., 2015). Planlama süreçlerinde kamu yararı yerine neoliberal politikaların etkisiyle özel sektörün kâr artırımı hedefleri, kentsel rant odaklı gelişmeyi tetiklemektedir. Plan değişiklikleri ile arazi değerleri arasında çift yönlü pozitif bir ilişki bulunmaktadır. Değişiklikler mevcut arazi değerlerinin yüksek olduğu merkez ve alt merkezlerde yoğunlaşmakta, yapılan müdahaleler (emsal artışı, fonksiyon değişikliği, vb.) ise bu değerleri daha da artırarak spekülasyon kazançları oluşturmaktadır (Kılınç, 2021).

İmar planı değişiklikleri doğal alan kaybına, ekosistem ve çevresel dengenin bozulmasına neden olmaktadır. Yoğun yapılaşma, yerel iklimin değişmesine ve hava kalitesinin düşmesine neden olmakta; doğal ve kültürel peyzaj öğelerinin zarar görmesine ve alanın kimliğini kaybetmesine yol açmaktadır (Karaman, 2012). Bunun yanı sıra, imar planı değişikliği ile yüksek yapılaşmanın artması, iklim açısından olumsuz etkiler yaratmaktadır. Yüksek katlı yapılar, bulundukları bölgede duvar etkisi yaratmakta, hava sirkülasyonu düzenini değiştirmekte, kentsel ısı adası oluşumuna yol açmakta ve konforu düşürmektedir (Yıldız, 2023). Ayrıca, yüksek katlı



Şekil 1. İmar kirliliğinin çok boyutlu etkileri.

Kaynak: Roy, 2005; Tekeli, 2010; Balaban, 2011; Karaman, 2012; Özelçi Ecerel ve diğ., 2015; Yavuz, 2017; Akbaba ve Yalçınar Ercişkin, 2019; Kılınç, 2021 ve Yıldız, 2023'ten yararlanılarak çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuştur, 2026.



yapılar, peyzajdaki ağaçların binaları güneşten koruma veya rüzgârı yönlendirme gibi doğal ekolojik işlevlerini yitirmesine yol açmakta, kentsel mekânda oluşturdukları büyük gölgeler nedeniyle diğer binaların ve kamusal açık alanların güneş ışığından faydalanmasını engellemektedir (Akbaba ve Yalçınır Ercoşkun, 2019).

Plan değişiklikleri, merkeziyetçi karar mekanizmaları ve yetersiz katılım süreçleri, karar alma süreçlerini şeffaflıktan uzaklaştırmaktadır (Tekeli, 2010; Healey, 1997). Öte yandan, bir parselde yapılan ayrıcalıklı plan değişikliği, komşu parsellerde de benzer talepleri beraberinde getirmekte, bu durum plan bütünlüğünün kademeli olarak bozulmasına neden olmaktadır (Kılınç, 2021). Bu bağlamda, parçacıl plan kararları yönetim sorunlarını derinleştirmektedir. İmar planlarının revize edilmesi, arsa değerlerini artırmakta, düşük gelir gruplarının yerinden edilmesine yol açmaktadır. Bu durum planlama süreçlerinde sosyal eşitsizlikleri ortaya çıkarabilmektedir (Roy, 2005). Ayrıca imar affı gibi yönetsel süreçler, toplumda devlete olan güveni sarsmakta, kamu vicdanında rahatsızlıklara yol açmaktadır (Keleş, 2021).

Bu çerçevede, planlama disiplininin uygulamaları, ekonomik ve siyasi amaçlar için araçsallaştırılmaktadır. Bu süreç, planlama disiplininin ekonomik gerekçelerle devre dışı bırakılmasına yol açmakta, kentlerde talep ve ihtiyaçtan bağımsız yapı stoğunun oluşmasına, doğal alanların tahribine ve altyapıdan yoksun, niteliksiz yapılaşmaya neden olarak (Balaban, 2011) kalıcı imar kirliliği yaratmaktadır.

Öte yandan, mevcut kent karakteristiği ile uyumlu olmayan yüksek katlı yapıların yer seçimi ve konumları kentsel silüeti doğrudan etkilemektedir. Yapıların tekil veya kümelenmiş olarak biçimlenmesi silüetin okunabilirliğini etkileyen temel bileşenlerdendir (Yıldız, 2023). Bu bağlamda; planlı yapılaşma kararları, tanımlı ve mekânsal bütünlüğü olan bir kent silüeti oluştururken; plan değişiklikleri sonucunda ortaya çıkan yüksek yapıların tekil ve dağınık biçimde gelişmesi imar kirliliğini derinleştirmektedir.

Yöntem ve Gereç

Bu araştırma, Ankara'da imar kirliliğini planlama kararları ile uygulama süreçleri arasındaki çelişkilerin mekânsal yansımaları üzerinden analiz etmektedir. Çalışma, Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) tabanlı mekânsal haritalama ve bu haritaların yorumlanmasına dayan-

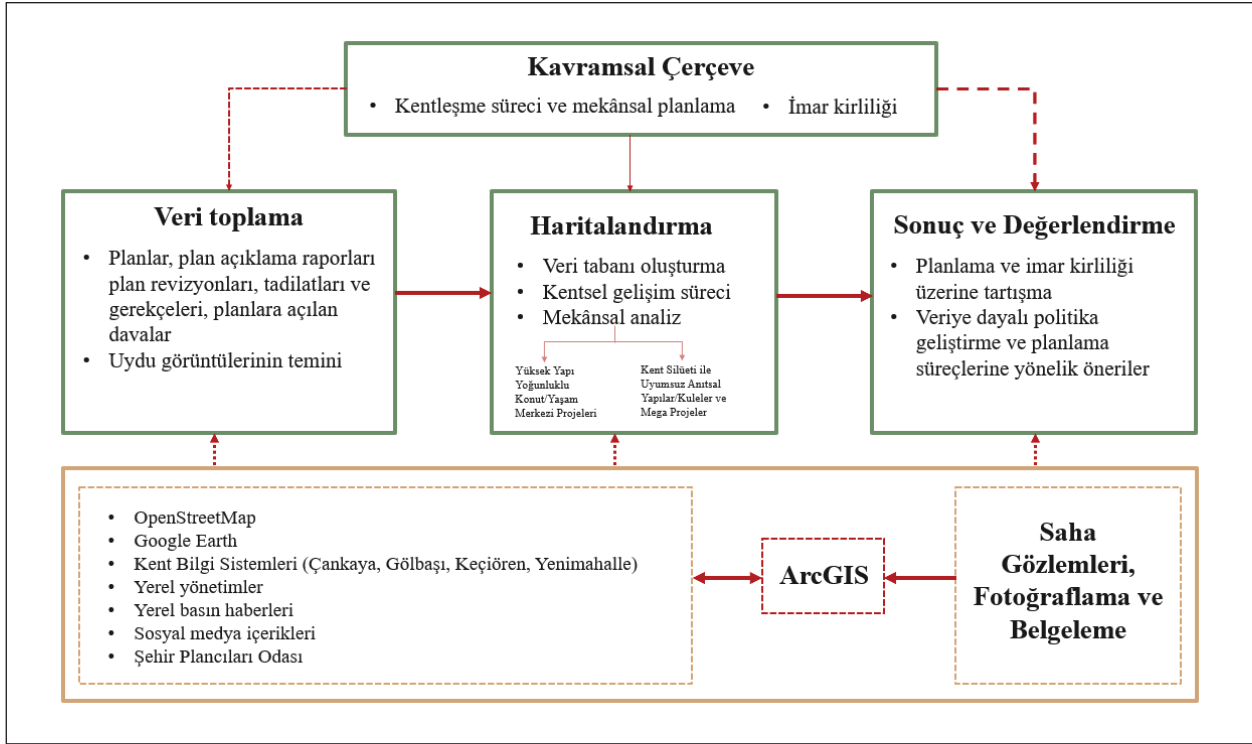
maktadır. Bu kapsamda, imar kirliliğine ilişkin bulgular öncelikle bina verilerinin kat yükseklikleri gibi mekânsal özniteliklere dayalı olarak üretilen haritalar aracılığıyla ortaya konulmuştur. Üretilen bu haritalar, çalışma alanından elde edilen birincil veriler (fotoğraflar ve yerinde tespitler) ile yerel yönetimlerden, kent bilgi sistemlerinden, uydu görüntülerinden ve görsel kaynaklardan elde edilen ikincil veriler (afişler, belgeler, raporlar, vb.) ile ilişkilendirilmiştir. Bulgular planlama, yönetim ve uygulama süreçleri bağlamında değerlendirilmiştir. Çalışmada mekânsal analizler iki farklı ölçekte kurgulanmıştır. İlk olarak, çalışma bölgeleri kapsamında mekânsal analizler gerçekleştirilmiştir. İkinci olarak, kent silüetine etki eden yüksek yapılar, kentsel giriş odakları ve büyük ölçekli projeler ele alınmıştır.

Araştırma süreci kavramsal çerçeve kapsamında veri toplama, haritalandırma/veri tabanı oluşturma ve değerlendirme olmak üzere üç temel aşamadan oluşmaktadır (Şekil 2).

İlk aşamada yer alan veri toplama süreci; çalışmada kullanılan temel verileri, imar planlarını, plan açıklama raporlarını, plan revizyonlarını, bu değişikliklerin gerekçelerini ve analizlerde kullanılan uydu görüntülerini kapsamaktadır. Analizlerde kullanılan bina verileri 11.12.2025 tarihinde elde edilmiştir. Ayrıca 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 ve 2025 yıllarına ait Google Earth uydu görüntüleri altlık olarak kullanılmak üzere temin edilmiş, ilçe belediyelerine ait kent bilgi sistemleri, yerel yönetim verileri veri setini desteklemiştir.

İkinci aşamada, elde edilen veriler ile imar kirliliği haritası oluşturmak amacıyla ArcMap 10.8 yazılımında yapı ölçeğinde konumsal veri tabanı oluşturulmuştur (Şekil 3). Oluşturulan öznitelik tablosu yapı adı (mega projeler ve kapalı siteleri belirlemek amacıyla eklenmiştir.), kat sayısı, mahalle ve ilçe bilgilerini içermektedir. Ek olarak, yapıların mevcut durumunun ayırt edilebilmesi amacıyla kullanım durumu başlığı eklenmiş, inşaat hâlinde olan yapılar inşaat olarak belirtilmiştir.

Haritalandırma ve mekânsal veritabanı oluşturma sürecinde yapı verileri OpenStreetMap açık kaynak veritabanından elde edilmiştir. Ancak bu veritabanının çalışma alanındaki tüm yapı stoğunu kapsamadığı, özellikle yeni yapılmış yapılar ile inşaat hâlindeki yapılar açısından eksiklikler içerdiği tespit edilmiştir. Bu nedenle eksik olan veriler Google Earth uydu görüntüleri üzerinden manuel olarak sayısallaştırılarak veritabanına dâhil edilmiştir.



Şekil 2. Yöntem akış şeması.

Yapılara ilişkin kat sayısı bilgileri kent bilgi sistemleri aracılığıyla taranmış ancak verilerin güncel olmaması ve eksik olması nedeniyle saha gözlemleri yoluyla elde edilmiştir. Saha çalışmaları kapsamında yapıların mevcut durumu, kat sayısı, kullanım biçimleri yerinde analiz edilerek sistematik olarak fotoğraflama ve belgeleme yapılmıştır. 13-18 Aralık 2025 tarihleri arasında yapılan saha çalışmasından elde edilen fotoğraflar ArcGIS ortamında oluşturulan mekânsal veritabanındaki öznitelik bilgileriyle ilişkilendirilmiştir. Böylece alanda birincil kaynak olarak doğrudan elde edilen ve kent bilgi sistemleri ile uydu görüntülerinden elde edilen görsel ve mekânsal veriler bir arada değerlendirilmiştir.

Oluşturulan mekânsal veritabanı üzerinde gerçekleştirilen kat yüksekliği analizinde yapıların dikey yoğunluğu ve kent silüetindeki etkilerini ortaya koymak amacıyla sınıflandırma yöntemi benimsenmiştir. Bu kapsamda, öznitelik tablosundaki kat adedi verisi, imar kirliliğinin şiddeti farklı düzeylerini ifade etmek amacıyla üç temel eşik değer ile kategorize edilmiştir:

- 1-14 kat: İl genelinde 10-15 kat aralığının çoğunlukla orta yoğunluklu ve yaygın konut dokusunu temsil etmesine karşın, 15 kat ve üzeri yapıların yüksek katlı yapılaşma olarak değerlendirilmesi nedeniyle çalışmada 1-14 kat aralığındaki yapılar analize dâhil edilmemiştir.
- 15-19 kat: Bölge genelinde ortalamanın üzerindeki kat sayısını ifade etmektedir. Gözle görülür düzeyde dikey yapılaşma vardır, ancak diğer yapılarla kıyaslandığında geçiş veya ara düzey olarak nitelendirilebilir.
- 20-29 kat: Dikey yapılaşmanın yoğunlaştığı kat sayısını ifade etmektedir. İlgili çalışma bölgesinin mevcut kent dokusuyla zıtlık oluşturarak imar kirliliği etkisini görünür kılmaktadır.
- 30 kat ve üzeri: Genellikle mega projeler ve ticaret alanlarında görülmektedir. Ancak, 2010 sonrası dönemlerde gelişme alanlarında da yüksek yapılaşma görülmektedir. Bu seviyedeki yapılar bulunduğu bölgedeki kentsel silüeti büyük oranda değiştirmekte, mekânsal yığılma noktalarını oluşturmaktadır.

FID	Shape *	adi	kat_sayisi	mahalle	ilce_1	kullanim
33	Polygon		36	Kızılcaşar	Göbbaşı	
34	Polygon	İncek Vista	40	Kızılcaşar	Göbbaşı	
35	Polygon	Bulvar Loft	21	Kızılcaşar	Göbbaşı	
36	Polygon	Bulvar Loft	21	Kızılcaşar	Göbbaşı	
37	Polygon	Bulvar Loft	21	Kızılcaşar	Göbbaşı	
38	Polygon	Bulvar Loft	21	Kızılcaşar	Göbbaşı	
39	Polygon	Bulvar Loft	21	Kızılcaşar	Göbbaşı	
40	Polygon	Bulvar Loft	21	Kızılcaşar	Göbbaşı	
41	Polygon		42	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor
42	Polygon		42	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor
43	Polygon		42	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor
44	Polygon		26	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor
45	Polygon		36	Taşpınar	Göbbaşı	
46	Polygon		36	Taşpınar	Göbbaşı	
47	Polygon	Uptown İncek Konutları	36	Taşpınar	Göbbaşı	
48	Polygon	Tim Tower	36	Taşpınar	Göbbaşı	
49	Polygon		26	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor
50	Polygon		35	Taşpınar	Göbbaşı	
51	Polygon		35	Taşpınar	Göbbaşı	
52	Polygon		22	Taşpınar	Göbbaşı	
53	Polygon	Nata İncek Konutları	22	Taşpınar	Göbbaşı	
54	Polygon	Nata İncek Konutları	22	Taşpınar	Göbbaşı	
55	Polygon	Nata İncek Konutları	22	Taşpınar	Göbbaşı	
56	Polygon	Nata İncek Konutları	22	Taşpınar	Göbbaşı	
57	Polygon		35	Taşpınar	Göbbaşı	
58	Polygon		35	Taşpınar	Göbbaşı	
59	Polygon		35	Taşpınar	Göbbaşı	
60	Polygon		35	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor
61	Polygon	Arişsa Aura	35	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor
62	Polygon	Plus 30 İncek	35	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor
63	Polygon	Nevaport İncek	21	Taşpınar	Göbbaşı	
64	Polygon	Nevaport İncek	21	Taşpınar	Göbbaşı	
65	Polygon	Nevaport İncek	21	Taşpınar	Göbbaşı	
66	Polygon	İkra Towers	35	Taşpınar	Göbbaşı	
67	Polygon	İkra Towers	35	Taşpınar	Göbbaşı	
68	Polygon	Vela İncek Konutları	30	Taşpınar	Göbbaşı	İnşaat devam ediyor

Şekil 3. Veri tabanı öznitelik tablosu.

Kaynak: OpenStreetMap'ten 11.12.2025 tarihinde temin edilen hâlihazır harita üzerine, ilçe kent bilgi sistemlerinden elde edilen veriler entegre edilmiş; Google Earth 2025 yılı uydu görüntüleri üzerinden gerçekleştirilen sayısallaştırma işlemleri, ArcGIS yazılımı kullanılarak yapılmış ve binalara ait kat yükseklikleri ve diğer öznitelik verileri, alanda yazarlar tarafından doğrudan derlenerek öznitelik tablosuna işlenmiştir.

Ayrıca, kentsel gelişim dinamiklerinin değişimini tarihsel olarak değerlendirmek amacıyla Google Earth uydu görüntüleri kullanılarak 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 ve 2025 yıllarına ait uydu görüntüleri temel altlık olarak kullanılıp, beşer yıllık periyotlar karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir.

Üçüncü aşama olan sonuç ve değerlendirme bölümünde, planlama ve imar kirliliği tartışmalarını zenginleştirmek amacıyla yerel basın haberleri, sosyal medya içerikleri ta-

ranmıştır. Buna ek olarak çalışma alanındaki yüksek katlı yapı projelerine ilişkin tanıtım afişleri değerlendirilmiştir. Sonuç olarak, mekânsal analiz imkânı tanıyan coğrafi veriler ile bunlara yönelik birincil ve ikincil kaynaklardan toplanan farklı türdeki veriler bir arada kullanılarak imar kirliliği bütüncül bir şekilde ele alınmıştır.

Öte yandan, çalışmanın bazı kısıtlılıkları da vardır. Öncelikle, ilçe kent bilgi sistemlerinden indirilebilir, güncel ve standartlaşmış veri setlerine erişimin sınırlı olma-

sı, analiz sürecini kısıtlayan temel faktörlerden biridir. Ankara'ya ilişkin açık veri kaynaklarının yetersiz olması, özellikle yapıların inşa yılı ve kat sayısı bilgilerine, ayrıca plan kararlarına ilişkin detaylı verilere erişimi kısıtlamıştır. Bu durum, veri üretim sürecinin daha uzun süre devam etmesine neden olmuştur.

Ankara'da İmar Kirliliğinin Haritalanması

Çalışma Alanı

Ankara, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup, başkent olması ve metropoliten gelişme dinamikleri doğrultusunda 2025 yılı itibarıyla nüfusu toplam 5.910.320 (TÜİK, 2025) kişiye ulaşmıştır. Yaklaşık 25.575,84 km² büyüklüğüne sahip Ankara ili, Türkiye yüzölçümünün %3,30'unu, ülke nüfusunun ise yaklaşık %6,84'ünü kapsamaktadır. Coğrafi konumu itibarıyla doğu-batı ve kuzey-güney yönlerindeki ulaşım akslarının kesişim noktasında yer alan Ankara, doğuda Kırıkkale, kuzeyde Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya ve güneydoğuda Kırşehir illeri ile çevrilidir. Cumhuriyet'in ilanından sonra planlı gelişme süreçlerini yaşamış ve başkent olması nedeniyle idari, politik ve mekânsal açıdan stratejik bir rol üstlenmiştir. Kentin topografik yapısı (çanak form) kentsel gelişmenin belirli yönlerde yoğunlaşmasını ve saçaklanarak yayılmasını tetiklemiştir. Son yıllarda nüfus artışı, konut talebi ve ulaşım yatırımları kentin kuzey, güney ve batı akslarında hızlı gelişmeyi beraberinde getirmiştir.

Mekânsal dağılım açısından bakıldığında, Polatlı, Haymana ve Şereflikoçhisar gibi yüzölçümü geniş olan çeper ilçeler düşük yoğunluklu kırsal karakterlerini korurken; Çankaya, Keçiören ve Yenimahalle gibi merkez ilçeler, Ankara nüfusunun yarısından fazlasını dar bir coğrafi alanda barındırmaya devam etmektedir. Bu nedenle Keçiören, Yenimahalle, Çankaya ve Gölbaşı ilçeleri Ankara'nın farklı gelişme dinamiklerini oluşturan alt bölgeler olarak bu çalışma kapsamında ele alınmıştır (Şekil 4). Keçiören, yüksek nüfus yoğunluğu ve yerleşik kentsel dokusuyla kentin kuzeyinde konumlanmakta; Yenimahalle ise planlı yerleşim alanları, sanayi bölgeleri ve yeni konut alanlarıyla batı yönlü büyümenin önemli odaklarından biri olarak değerlendirilmektedir. Çankaya, Ankara'nın yönetim, eğitim ve üst gelir gruplarına yönelik konut alanlarının yoğunlaştığı güney aksında yer almaktadır. Son yıllarda, özellikle yeni gelişme alanları ve yüksek yapılaşma baskısı nedeniyle öne çıkmaktadır. Kentin güneyinde yer alan Gölbaşı ise Mogan ve Eymir

Gölleri ile doğal alanların yoğun olduğu bir ilçedir. Ancak son dönemlerde artan konut projeleri ve ulaşım bağlantıları nedeniyle hızlı bir dönüşüm sürecine girmiştir.

Çalışma kapsamında mekânsal analizler, alan bazlı ve noktasal değerlendirmelerin birlikte ele alındığı iki farklı düzeyde incelenmiştir. İlkinde analizler çalışma bölgeleri kapsamında yüksek yapı yoğunluklu konut/yaşam merkezi projeleri olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda, Ankara'nın özellikle son yıllarda kentsel gelişme baskısının yoğunlaştığı alanlar arasında yer alan Gökse, Ovacık, Oran, Beytepe ve İncek bölgeleri değerlendirilmiştir. Ayrıca Eskişehir yolu olarak bilinen Dumlupınar Bulvarı ve Konya yolu olarak bilinen Mevlana Bulvarı, ulaşım omurgaları boyunca şekillenen alanlar olarak; ulaşım yatırımlarının kentsel büyümeyi tetiklediği bölgeler olarak öne çıkmaktadır. Bu nedenle bu ulaşım akslarının çevreleri de analiz edilmiştir. İkinci düzeyde ise kent silüetine etki eden yüksek yapılar, kent giriş kapıları kent merkezinde yer alan Merkez Ankara, Antares Konutları, Adres Ankara gibi büyük ölçekli projeler ele alınmıştır.

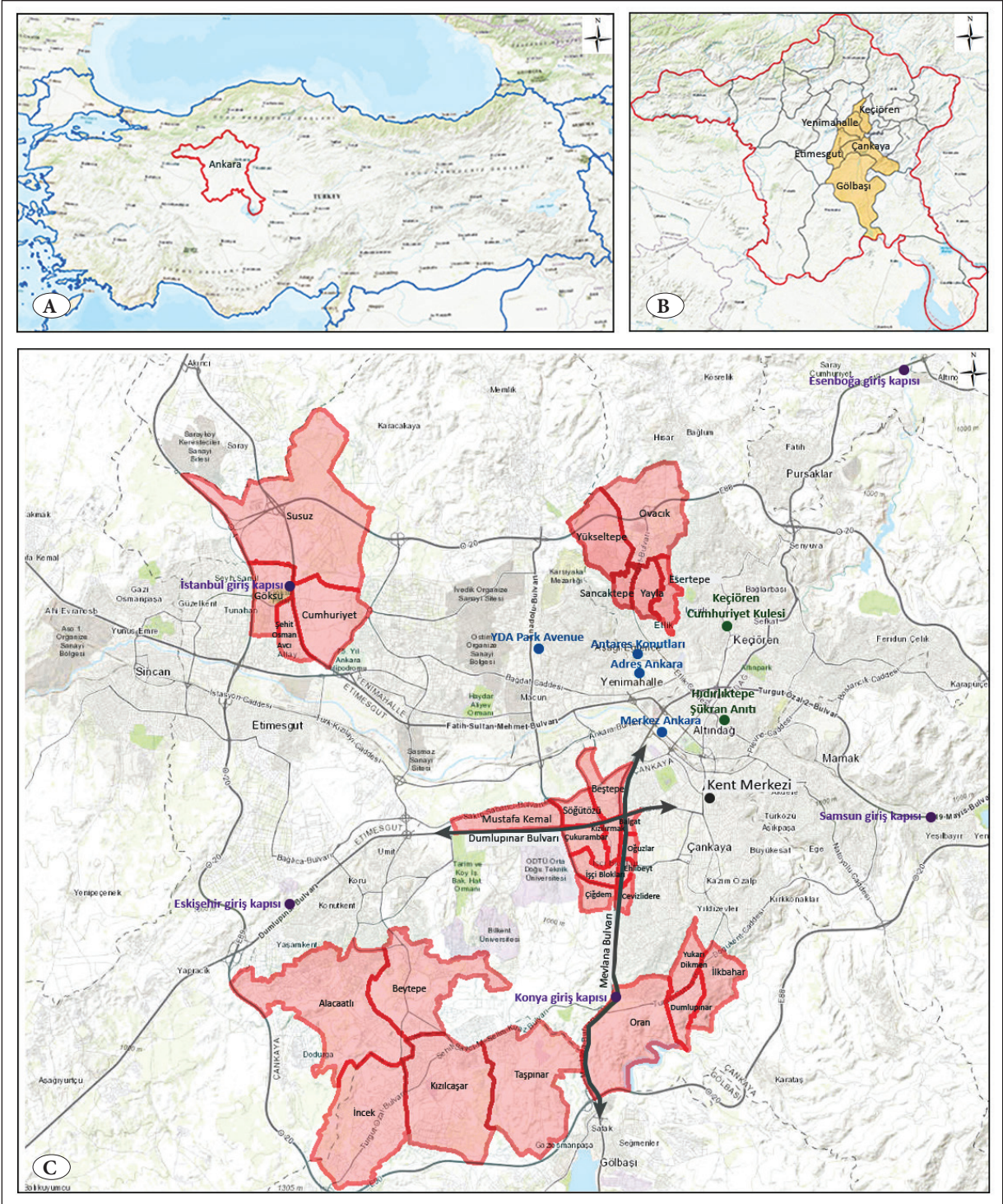
Çalışmada mahallelerin kent merkezi ile ilişkisini ortaya koyabilmek amacıyla merkezî iş alanlarının ve ana ulaşım akslarının bulunduğu Kızılay kent merkezine yaklaşık uzaklıkları Tablo 1'de sunulmuştur.

Bu bağlamda, kent merkezine olan uzaklıkların değerlendirilmesi çalışma bölgelerindeki mekânsal farklılaşmanın merkez-çeper ilişkisi çerçevesinde okunmasına olanak sağlamaktadır.

Ankara'nın Mekânsal Gelişimi

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve bu kanun üzerinde 2004, 2008 ile 2012 yıllarında yapılan revizyonlar, Ankara'nın yönetsel sınırlarında radikal bir genişlemeye yol açmıştır. Bu yasal süreçle birlikte belde belediyeleri tüzel kişiliğini kaybetmiş, köyler ise mahallere dönüştürülerek ilçe belediyelerine entegre edilmiştir. Bahsi geçen idari dönüşümler sonucunda, kentsel ve kırsal alanlar arasındaki geleneksel ayrım hukuki düzlemde ortadan kalkarak bütünleşik bir kentsel alan rejimi tesis edilmiştir.

Ankara'nın tarihsel mekânsal gelişimi değerlendirildiğinde; Altındağ, Çankaya, Keçiören, Mamak, Etimesgut ve Yenimahalle ilçelerinin oluşturduğu çekirdek yapı, merkez kent olarak tanımlanmaktadır. Kentin jeomorfolojik bir çanak yapısı içindeki ilk yerleşimi, merkezden



Şekil 4. Çalışma alanı a) Ankara'nın Türkiye'deki konumu; b) Keçiören, Yenimahalle, Çankaya, Etimesgut ve Gölbaşı ilçelerinin Ankara'daki konumu; c) Çalışma bölgelerinin konumu.

Kaynak: Çalışma kapsamında ArcGIS World Topographic Map üzerine OpenStreetMap'ten elde edilen mahalle verileri işlenerek yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Tablo 1. Çalışma Alanındaki Mahallelerin Kent Merkezi Kızılay'a Olan Mekânsal Uzaklıkları

Çalışma bölgeleri		Kent merkezine uzaklık (km)
İlçe	Mahalle	
Çankaya	Alacaatlı	24
	Balgat	5,5
	Beytepe	20
	Cevizlidere	7
	Çiğdem	7
	Çukurambar	6
	Dumlupınar	7
	Ehlibeyt	5,5
	İlkbahar	9
	İşçi Blokları	7,5
	Kızılırmak	6
	Mustafa Kemal	6,5
	Oğuzlar	5
	Oran	10
	Söğütözü	6
	Yukarı Dikmen	8
Etimesgut	Göksu	22
	Şehit Osman Avcı	23
Gölbaşı	İncek	23
	Kızılcaşar	20
	Taşpınar	17
Keçiören	Esertepe	8,5
	Ovacık	11
	Sancaktepe	12
	Yayla	9
	Yükseltepe	10
Yenimahalle	Beştepe	4,5
	Cumhuriyet	12
	Susuz	20

Kaynak: Google Earth Pro kullanılarak yol güzergâhları (cadde ve bulvarlar) üzerinden yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

itibaren yaklaşık 10-15 km yarıçaplı bir alana hâkimdir. Şekil 5'te görüldüğü üzere, tarihi kent merkezi (Ulus ve Kale çevresi), yönetsel odak (Kızılay ve Bakanlıklar) ile temel eğitim, sağlık ve ticaret fonksiyonlarını bünyesinde

barındıran bu geleneksel merkez, zamanla artan demografik baskıyla birlikte çevre ilçeleri de kapsayan bir metropoliten alana dönüşmüştür.

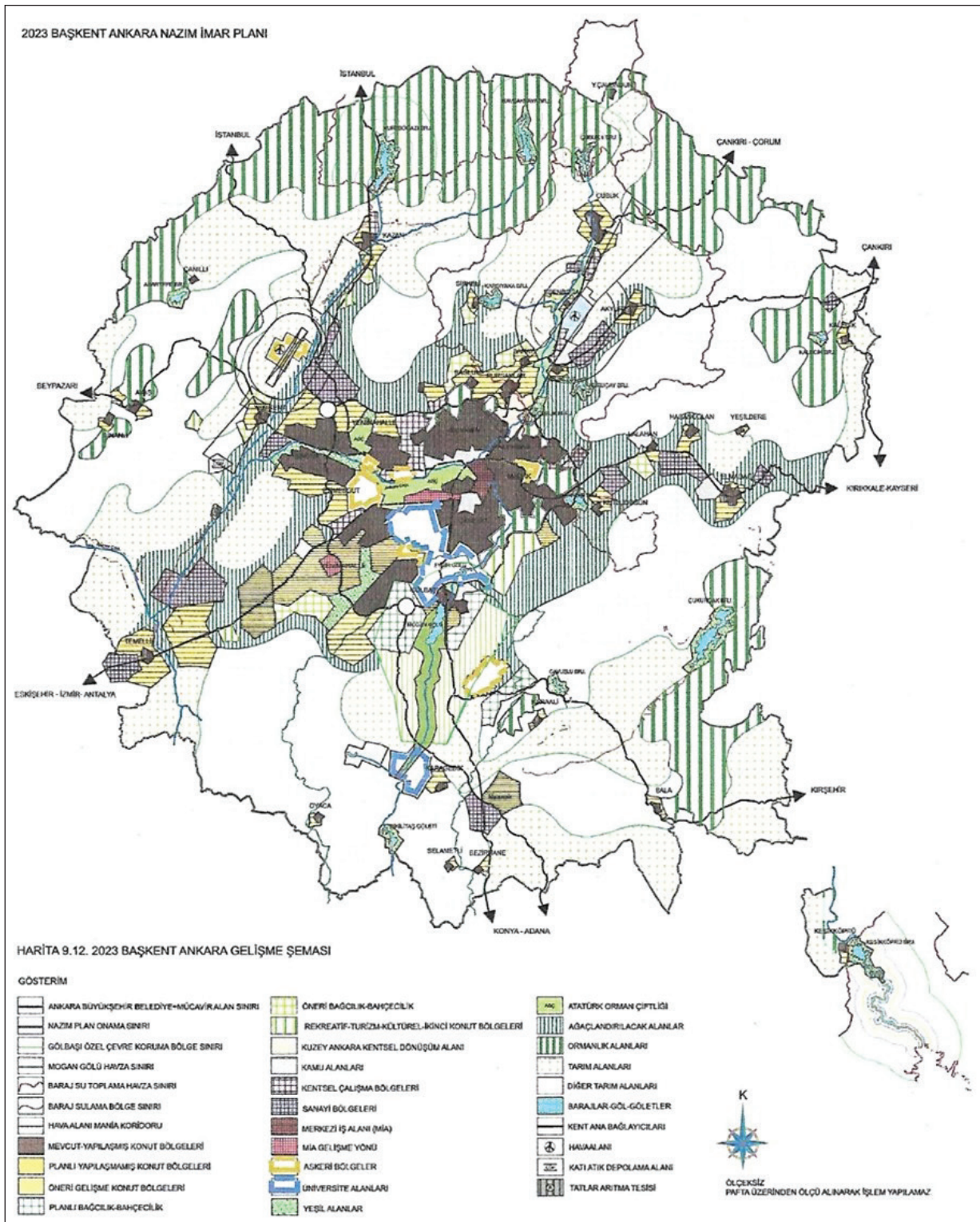
Kentsel gelişim koridorları ve sıçramalı büyüme doğuda Elmadağ, kuzeyde Hüseyingazi ve güneyde Dikmen sınırları gibi doğal eşiklerle sınırlanan merkez kent, 1980 sonrası süreçte bu topografik engelleri aşmak üzere ağırlıklı olarak batı koridoru ekseninde doğrusal bir gelişim sergilemiştir. 2000'li yıllara gelindiğinde ise çevre otoyolunun tamamlanması, organize sanayi bölgelerinin (OSB) desantralizasyonu ve üniversite kampüslerinin çeperde konumlanmasıyla birlikte büyüme biçimi; kontrolsüz saçaklanma ve sıçramalı gelişme karakterine evrilmiştir. Günümüzde Ankara'nın makroformu; İstanbul ve Eskişehir yolları başta olmak üzere, Konya, Samsun ve Çankırı koridorları boyunca uzanan dikey yapılaşma odaklı, parçacıl bir gelişim sergilemektedir.

Ankara'nın yüzölçümü 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeye göre 800.000 hektardan, 3 kat artarak, 2.600.000 hektara çıkmıştır. Mücavir alan sınırlarının söz konusu yasayla il sınırlarına kadar genişlemesi imar planlarında da hızlı bir artışı ortaya koymaktadır. Ankara'da 2000 ile 2025 yılları arasında gözlemlenen kentsel dönüşüm ve gelişim süreçleri, üst ölçekli plan kararlarından çok parsel bazlı imar yönetmeliği değişiklikleri ve yüksek yoğunluklu prestij projeleriyle şekillenmiştir.

Ankara, Türkiye'nin yönetsel merkezi olmasından dolayı barındırdığı yoğun kamu personeli ve öğrenci nüfusu nedeniyle sürekli bir yatırım odağı konumundadır. Alınan iç göçle beslenen bu demografik büyüme, kentsel mekânda ciddi bir yapılaşma baskısı yaratmaktadır. Kentin çeperlerine doğru genişleyen bu yapılaşma talebi, beraberinde yüksek yoğunluklu konut üretimini ve imar kirliliği tartışmalarını gündeme taşımaktadır.

Başkent Ankara, Cumhuriyet'in kuruluşundan bu yana Jansen Planı'yla başlayan süreçte birçok gelişme ve imar planıyla gün geçtikçe büyümeye devam etmektedir. Hızla gelişen planlama süreci literatürde özellikle parsel bazlı imar tadilatları, emsal artışları ve serbest yükseklik (hmax: serbest) kararları üzerinden eleştirilmektedir (Altaban, 2002). Ankara'nın kentsel makroformu, 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun'un sağladığı yetkiyle genişleyen ve 2007 yılında onaylanan 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ile şekillenmiştir (Şekil 6). Yaklaşık 850 bin hektarlık bir alanı ve





Şekil 6. 2023 Başkent Ankara gelişim şeması.

Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2026.



sonucuna vararak 2038 Çevre Düzeni Planı'nı iptal etmiştir (TMMOB, 2020). Bu iptal kararı, Ankara'da planlı görünen ancak bilimsel dayanaktan yoksun yüksek yoğunluklu yapılaşma kararlarının meşruiyetini tartışmaya açmıştır. Bu durumda Ankara'nın günümüzde yürürlükte olan bir üst ölçek planı bulunmadığından, Ankara'da alınan parçacıl plan kararlarının önünü kesecek herhangi bir dayanağın olmadığı da açıktır.

Ankara'nın batı aksındaki kentsel büyüme; kamu, yerel yönetim ve kooperatif birliklerinin eşgüdümlü çalıştığı özgün modellerle şekillenmiştir. Bu sürecin en somut örneği olan Batıkent Yeni Yerleşme Projesi, 1975 yılında Ankara Belediyesi öncülüğünde bir Gecekondu Önleme Bölgesi olarak tasarlanmış ve 1979'da onaylanan planıyla hayata geçirilmiştir. Proje, sadece konut üretimi değil; sendikalar, meslek odaları ve konut kooperatiflerinin (Kent-Koop, 1984) katılımıyla yükselen proje demokrasisi ve kent kooperatifçiliği felsefesine dayanmaktadır. Batıkent'in özgün planlama kurgusu, 4 ila 12 kat arasında değişen kademeli bir yoğunluk sunarak, alt ve orta gelir grubuna sağlıklı, sosyal donatısı yüksek ve altyapısı tamamlanmış bir yaşam alanı sağlamıştır.

Günümüzde ise Batıkent modeli, kendi sınırlarını aşarak Yenibatı ve Yuva gibi yeni kentsel gelişim odaklarına doğru evrilmiştir. Ancak Batıkent için geçmişte sergilenen katılımcı ve kontrollü yoğunluk yaklaşımı, yerini güncel imar uygulamalarındaki yüksek dikey yapılaşma baskısına bırakmıştır. Batıkent'in kontrollü yerleşim dokusunun aksine, komşuluğunda yer alan Yenibatı gibi bölgelerde gözlemlenen 15 kat ve üzeri yapılaşmalar, kentin çeperindeki bu yeni gelişim alanlarında planlı imar kirliliği tartışmalarını beraberinde getirmekte ve geleneksel uydu kent modelinden bir kopuşu temsil etmektedir.

Ayrıca, Ankara'nın kentsel morfolojisinin şekillenmesinde belirleyici bir dönüm noktası teşkil eden 1981 sayılı İmar Affı Kanunu ile bu yasal düzenleme çerçevesinde yapılan ıslah imar planları ve parselasyon çalışmaları, kentin belirli bölgelerindeki yapılaşma dinamiklerini günümüzde dâhi etkilemeye devam etmektedir. Özellikle 1980'li yıllarda, geleneksel kent merkezi ve çeperindeki düzenli yerleşim alanlarının dışında kalan gecekondu kuşaklarının tasfiyesi ve rehabilitasyonu amacıyla bu planlama araçlarına başvurulmuştur.

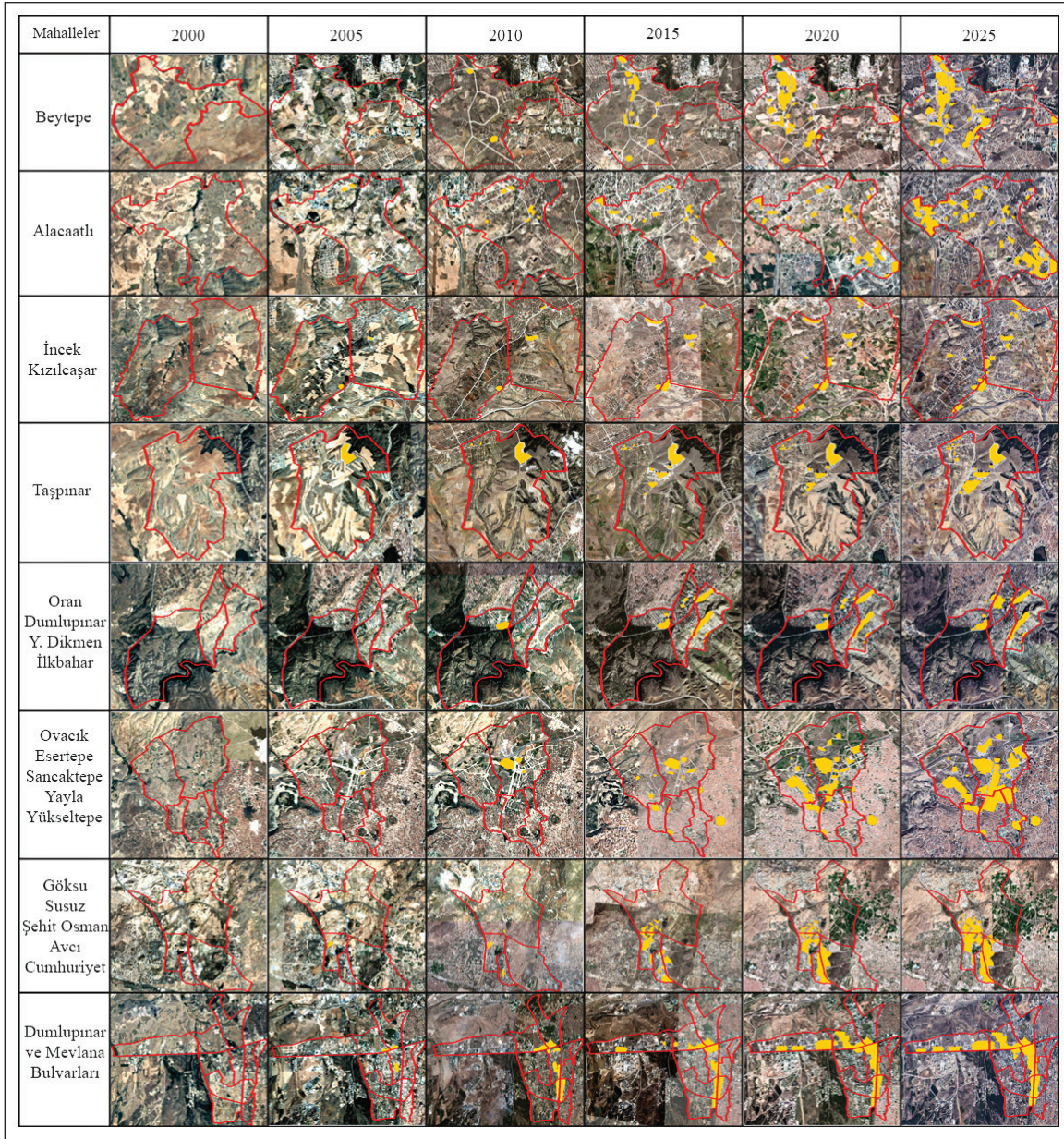
Ankara metropoliten alanının genelinde gözlemlenen düzensiz yapılaşma olgusu, il idari sınırı içindeki tüm il-

çeleri etkilemiş olsa da mekânsal yoğunluk bakımından farklılıklar göstermektedir. Bu süreçte özellikle Mamak, Çankaya, Keçiören ve Altındağ ilçeleri, gecekondulaşmanın en yoğun yaşandığı ve ıslah imar planları aracılığıyla dönüşümün en radikal şekilde ortaya çıktığı odak noktaları hâline gelmiştir. Söz konusu ilçelerdeki bu dönüşüm sonuçları, günümüzdeki yüksek yoğunluklu yapılaşma baskısının ve beraberinde getirdiği imar kirliliği tartışmalarının tarihsel arka planını oluşturmaktadır.

Çalışma Bölgelerinin İmar Kirliliği Açısından İncelenmesi

Ankara'nın makroformunu büyük oranda şekillendiren çalışma alanı olarak seçilen bölgeler; özellikle 2000'li yılların başından itibaren hız kazanan ve konut ile yol yapımı başta olmak üzere inşaat ve gayrimenkul sektörüne dayalı kentsel büyüme politikalarının mekânsal yansımalarını izleyebilmek amacıyla 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 ve 2025 yıllarına ait gelişim dinamikleri kapsamında analiz edilmiştir (Şekil 7).

2000'lerin başı, Türkiye'de yerel yönetim yasalarının değiştiği ve kurumların yetkilerinin genişletildiği bir kurumsal yeniden yapılanma dönemidir. Bu dönemde Ankara, batı koridoru boyunca gelişmeye başlamış ve kentsel gelişim merkezi iş alanlarından çepere doğru kaymaya başlamıştır. 2005-2010 dönemi inşaat sektörü ve konut politikaları kentin şekillenmesinde belirleyici faktör hâline gelmiştir. Bu dönemde, kentsel dönüşüm projeleri ve karayolu ağlarıyla kentin saçaklanma hızı artmaya başlamıştır. 2010'ların ilk yarısında kentin batı koridorunda sadece konut değil, karma kullanım, iş merkezi ve yüksek katlı ofis yapıları da baskın hâle gelmiştir. Şekil 7'de görüldüğü üzere, 2015 yılından itibaren kentsel gelişim, batı aksın doygunluğa ulaşması nedeniyle İncek, Beytepe, Oran ve Ovacık gibi alt bölgelere doğru yönelmeye başlamıştır. Ulaşım yatırımlarının tetiklediği bu gelişim, özellikle güneyde Gölbaşı ve çevresindeki doğal eşikleri zorlayan bir kentsel yayılmaya neden olmuştur. Günümüzde ise 2000'lerden itibaren benimsenen inşaat politikalarının etkileri görülmektedir. Bu süreçte, Ankara'nın tek merkezli yapıdan, yüksek katlı konut projeleri ve ulaşım akslarıyla karakterize edilen parçacıl bir metropoliten bölge formuna ulaştığı görülmektedir. Başlangıçta kent çeperinde yer alan düşük yoğunluklu konut dokusu ile tarım alanları ve doğal alanlar, süreç içinde yerini yüksek yoğunluklu dikey yapılaşmaya bırakmıştır.



Şekil 7. Çalışma bölgelerinin 2000- 2025 yılları arası mekânsal gelişimi.

Kaynak: Çalışma kapsamında Google Earth Pro Timelapse kullanılarak uydu görüntüleri üzerine OpenStreetMap'ten alınan mahalle sınırları eklenerek yazarlar tarafından oluşturulmuştur, 2026.

Ankara, 25 yıllık dönemde hızlı kentleşme ve mekânsal yayılma süreçlerinin etkisiyle çeperlere doğru genişleyen bir kentsel gelişim dinamiği sergilemektedir. Çalışma kapsamında bölgeler değerlendirildiğinde; kentsel gelişim hızı ve yoğunluğu arasında belirgin farklılıklar olmasına rağmen, parçacı müdahalelerin ve yüksek yapılaşma

artışının ortak olduğu gözlemlenmiştir. Özellikle 2015 yılı sonrasında hız kazanan süreçte, düşük yoğunluklu kırsal karakterden, altyapı ve ulaşım kapasitesine baskı oluşturan ve imar kirliliğine neden olan dikey yapılaşmalara evrilmiştir.



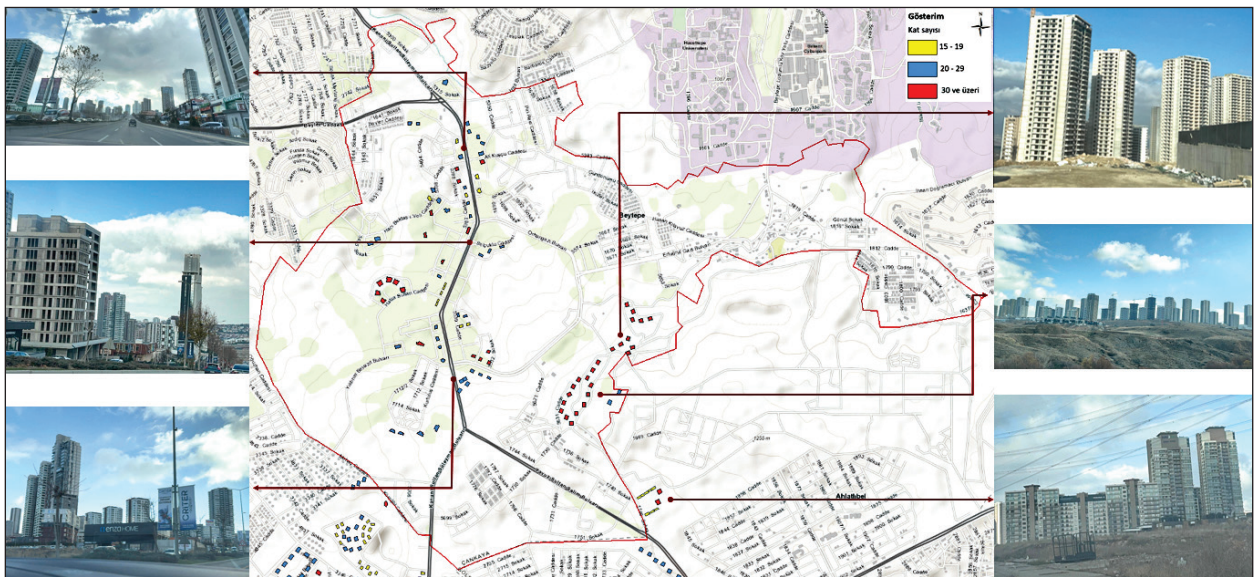
Yüksek Yapı Yoğunluklu Konut / Yaşam Merkezi Projeleri

Beytepe: Beytepe Mahallesi, Ankara'nın hızla gelişen yerleşim alanlarından biri olmakla birlikte, yüksek katlı yapılaşmanın yoğun olarak görüldüğü bir bölge niteliğindedir. Özellikle 2010 sonrası dönemde belirginleşen bir kentsel gelişme süreci gözlenmektedir. Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'nın açılmasıyla 2015 yılından itibaren yol boyu yüksek yapılaşma oluşmuştur. Şekil 8'de görüldüğü gibi Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı boyunca kuzey-güney aksında 20-29 katlı yapı bloklarının yoğunlaştığı görülmektedir. Yol boyu uzanan yüksek katlı bloklar kentsel hava koridorlarının engellenmesine neden olmaktadır. Mekânsal dağılım değerlendirildiğinde, yoğunluğun kademeli bir geçiş göstermediği görülmektedir. Bölgedeki yüksek katlı yapılaşma, parsel bazlı dikey müdahalelerle insan ölçeğinden uzak ve çok boyutlu bir imar kirliliği olarak değerlendirilebilir.

Alacaatlı: Ankara'nın güneybatı gelişim aksında yer alan Alacaatlı Mahallesi, tarihsel olarak düşük yoğunluklu, müstakil villa dokusuyla karakterize edilen bir bölgedir. Ancak son yıllarda parsel bazlı imar planı değişiklikleriyle yüksek katlı yapı müdahaleleriyle bir dönüşüme uğramıştır. 2005 yılında seyrek, kırsal ve villa tipi niteliğindeki konut alanları sonraki dönemlerde değişmeye

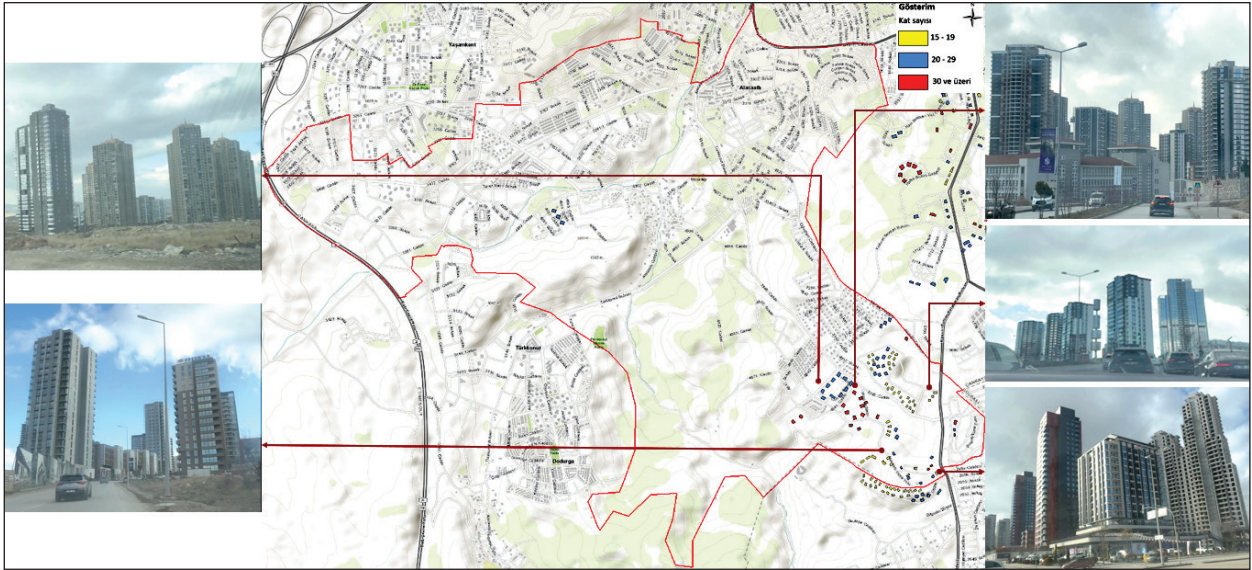
başlamıştır. 2015 yılından itibaren bölgenin özellikle kuzeybatısında ve güneydoğusunda parçacı yapılaşma olduğu görülmektedir. Şekil 9'da görüldüğü üzere, Bölgenin kuzeyinde villa dokusu devam ederken, güneydoğusunda yüksek katlı konut projeleri yoğunlaşmıştır. Bağlar Caddesi üzerinde 20-29 katlı yapılar yoğunlaşırken, 3346. Cadde üzerinde 20-29 katlı ve 30 kat ve üzeri yapı blokları görülmektedir. Bu bölgede 25 katlı yapıardan oluşan İncek 2. Etap TOKİ projesinin hayata geçirilmesiyle proje çevresinde de yüksek katlı yapıların arttığı saptanmıştır. Alacaatlı sınırları içinde kalan bu yoğun yapılaşma bölgesi, bölgenin kuzey ve batısındaki düşük yoğunluklu ve kırsal olarak değerlendirilebilecek karakterinden tamamen kopuk, Beytepe'deki yoğunluğun bir uzantısı niteliğindedir.

İncek ve Kızılcaşar: İncek ve Kızılcaşar Mahalleleri, Ankara'nın güneybatı aksında yer alan ve tarihsel süreçte düşük yoğunluklu, bahçeli kırsal bir niteliğe sahiptir. Bu bölge, diğer çalışma alanlarına oranla daha sınırlı ancak yine parçacı yapılaşma karakteri sergilemektedir. İncek ve Kızılcaşar'da müstakil ve 2-4 katlı yapılar mevcutken bölgenin güneyindeki çevre yolu bağlantısında özellikle 2015 yılı sonrasında 25-30 katlı kapalı site tarzındaki büyük konut projelerinin yoğunlaştığı görülmektedir. İncek Mahallesi eski kırsal yerleşim alanında 2010 itibarıyla 3-4 katlı apartman yapılarına dönüşmeye başlamıştır. Ancak



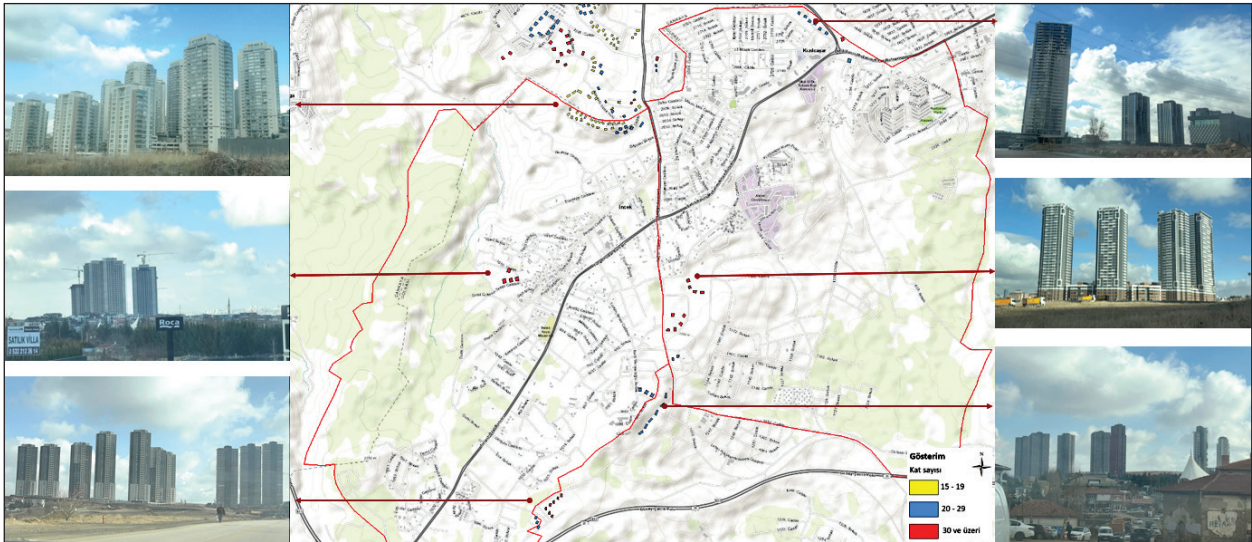
Şekil 8. Beytepe kat yüksekliği analizi.

Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.



Şekil 9. Alacaatlı kat yüksekliği analizi.

Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.

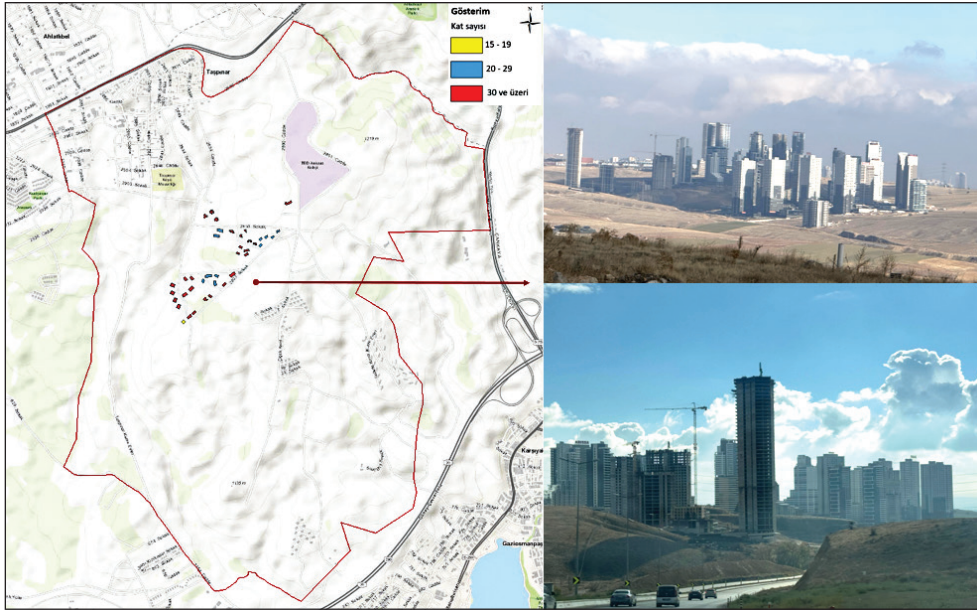


Şekil 10. İncek bölgesi kat yüksekliği analizi.

Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.

son dönemlerde bölgenin eskiden bağ-bahçe-kır evi yapısına, şimdi de 4-5 katlı dokusuna aykırı odaklar gelişmektedir. İncek Mahallesi'nin kuzeyinde Alacaatlı sınırında yer alan İncek 1. Etap TOKİ alanı da 15-25 kat arasındadır. Bölge genelinde 2020 yılından itibaren ulaşım aksları etrafında parsel bazlı gelişen yüksek katlı yapılar gözlemlenmiştir. Bölgede yüksek katlı projeler mevcut dokuyla uyumsuzdur. 20-29 kat ile 30 kat ve üzeri yapıla-

rın geniş bir coğrafyaya yayılmış, birbirinden uzak parsel bazlı şekilde ortaya çıktığı görülmektedir (Şekil 10). Bu dağılım kentsel sürekliliğin kesintiye uğradığını göstermektedir. Binalar arasında yürünebilir mesafenin olmaması ve her projenin kendi içinde tasarlanması kentsel bütünlüğü bozmakta ve mahalle ölçeğinde sosyokültürel etkileşimi azaltmaktadır.



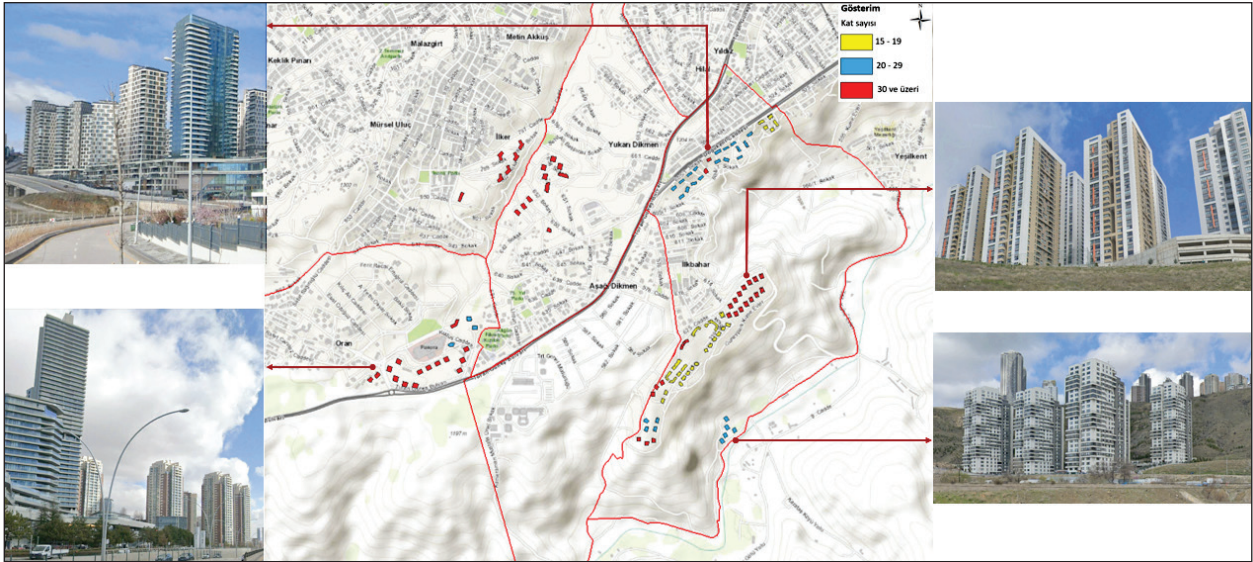
Şekil 11. Taşpınar kat yüksekliği analizi.
Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.

Taşpınar: Taşpınar Mahallesi, İncek Şehit Savcı Mehmet Selim Kiraz Bulvarı ile Niğde Otoyolu arasında, kentin güneybatı aksında bulunan bir gelişme alanı olarak yer almaktadır. Bölgenin kuzeybatısında mahalle merkezi olarak tanımlanabilecek 3-5 katlı yapılar yer alırken, güneyde ise villa tipi ve düşük yoğunluklu yapılar bulunmaktadır. Ancak Niğde Otoyolu bağlantı yolu üzerinde 2015 yılı sonrası başlayan ve son dönemde hızla gelişen, 30 katı aşan projelerin ve yapı bloklarının yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 11). Mevcut morfolojiyle uyuşmayan, kendi içine kapalı ve çevresiyle bütünlüğü olmayan bu bölge, mahalle ölçeğiyle uyumsuz bir şekilde gelişmektedir.

Oran, Yukarı Dikmen ve İlkbahar: Oran Mahallesi ve çevresi, 2000 yılından itibaren büyük bir mekânsal dönüşüm geçirerek kentin en yoğun bölgelerinden biri hâline gelmiştir. Ulaşım akslarına yakınlık, topografik avantajları ve manzara potansiyeli ile bölge, ekonomik bir değer olarak görülmeye başlamıştır. Son yıllarda Turan Güneş Bulvarı gibi ana arterde, Dikmen Vadisi ve İmrahor Vadisi yamaçlarında 20 kat ve üzeri yapılaşmaların yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 12). 2011 yılında ilan edilen Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi ile başlayan süreçte, Sinpaş Altınoran, Marina Ankara ve One Tower gibi projelerle bölgedeki kat yükseklikleri 35-50 kata kadar ulaşmıştır. Ankara'nın açık ve yeşil alan sisteminin önemli bir parçası olan İmrahor Vadisi'nde, planlama

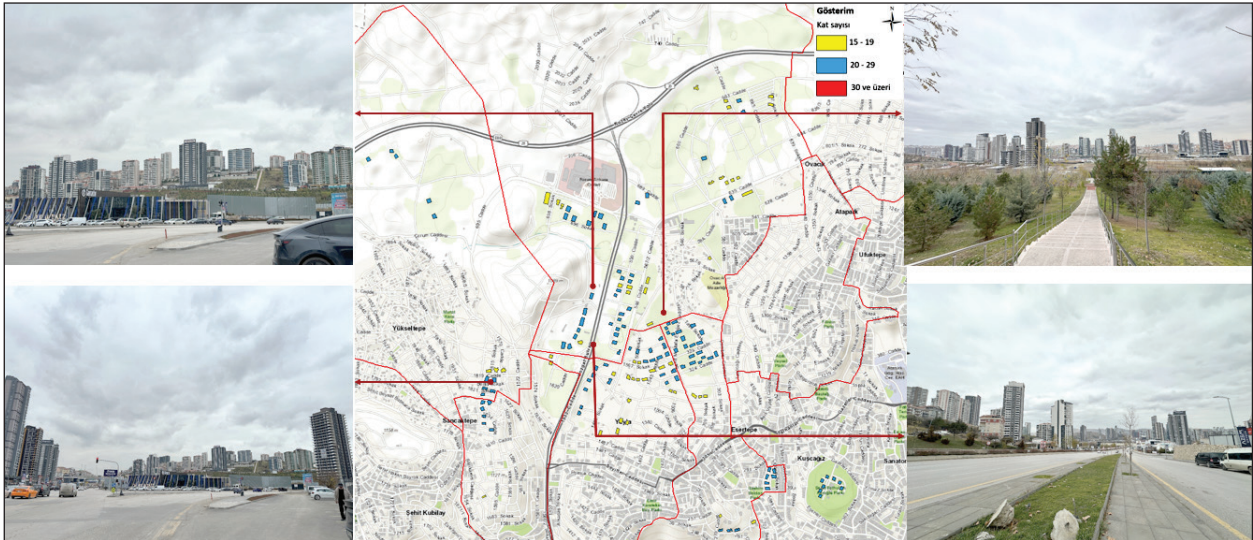
sürecini etkileyen politik girişimler sonucunda kentin hava koridoru olma özelliğini bozan nitelikte kararların alındığı ve uygulandığı görülmektedir (Şenöz Orsan ve Karadeniz, 2019). Bölgedeki parçalı müdahaleler mekânsal bütünlüğü bozmakta, ekolojik değerlere zarar vermektedir.

Ovacık, Esertepe, Sancaktepe, Yayla, Yükseltepe: Ovacık Mahallesi ve çevresi, diğer bölgelere oranla en hızlı ve en yoğun değişimin yaşandığı bölge olarak değerlendirilebilir. Yozgat Bulvarı üzerinde yer alan ve 2008 yılında tamamlanan Forum Ankara Alışveriş Merkezi çevresinde, 2015 yılı sonrasında parçalı yoğunluk artışları gözlemlenmiştir. Ovacık Mahallesi, güneyde Esertepe ve Yayla mahallelerinden çevre yoluna doğru uzanan ve Yozgat Bulvarı üzerinde yolun iki tarafında yer alan, 2015 senesinde bahçeli konutlar ile tarım ve mera alanlarının yer aldığı bir mahalle statüsündeyken, günümüzde 15 ve 20 kat üzeri konutların yer aldığı yeni bir gelişme alanı olarak görülmektedir. Hâlihazırda eski yerleşim alanları olan bölgede, genellikle 3-4 ve 5 katlı konutlarda, özellikle parsel bazlı dönüşümler nedeniyle 15 katın üzerinde yapılaşmalarla hızla dikey yapılaşmaya gidildiği görülmektedir (Şekil 13). Son 10 yıl içerisinde ise Ovacık Mahallesi'nde yapılan imar planı değişiklikleriyle yapılaşmanın 30 kata kadar arttığı görülmüş; özellikle de Yozgat Bulvarı aksı üzerinde yoğunlaşan yapılaşmalar, zamanla kentsel altyapının yetersizliği sebebiyle trafik so-



Şekil 12. Oran bölgesi kat yüksekliği analizi.

Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.

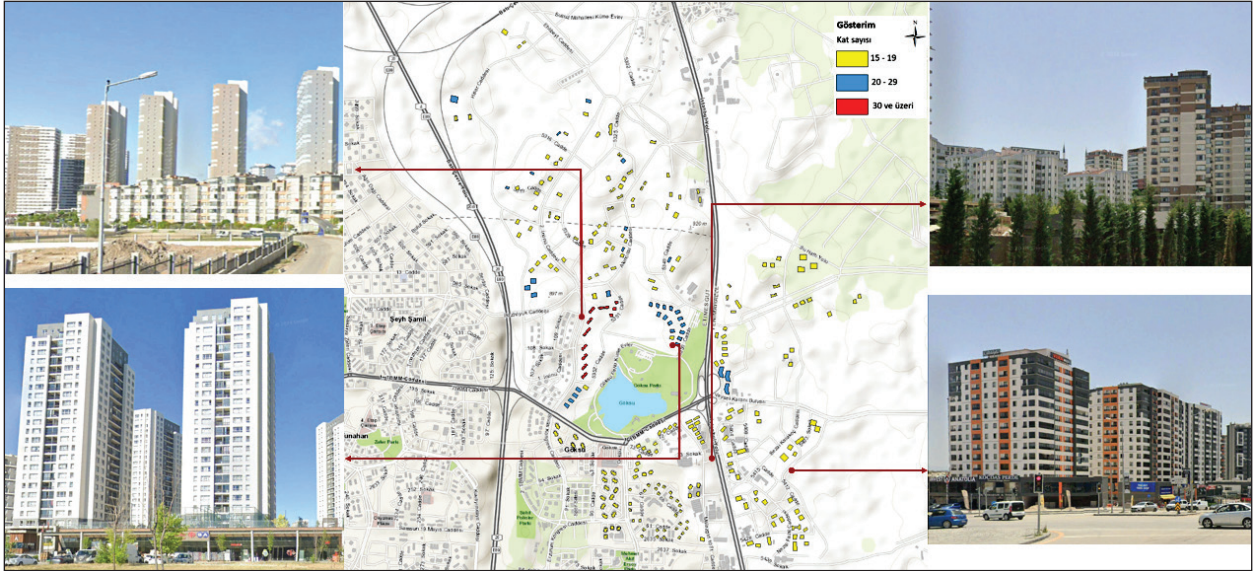


Şekil 13. Ovacık bölgesi kat yüksekliği analizi.

Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.

runları başta olmak üzere birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Ovacık Mahallesi'nde geçmişte 2 katlı ve bahçeli evlerin ağırlıklı olduğu kentsel dokunun yerini çok katlı yapıların alması, kentsel yığılmaya neden olmakta ve varlığını sürdürmeye çalışan geleneksel doku için imar kirliliğinin boyutunu ortaya koymaktadır.

Göksu, Susuz, Cumhuriyet, Şehit Osman Avcı: Yenimahalle ve Etimesgut ilçelerinin, özellikle Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde yolun iki tarafında yer alan Göksu ve Susuz mahalleleri başta olmak üzere, kentin çeperlerini gitgide aşarak 30 hatta 40 kat üzeri yapılaşmaların arttığı görülmektedir. Özellikle Kent-Koop projesinin



Şekil 14. Göksu bölgesi kat yüksekliği analizi.

Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.

bir devamlılığı niteliğinde olan bölgede, 2015 yılından itibaren konut arzı artmış; yapılan hemen hemen tüm yapıların 15 katın üzerinde olması ise bölgenin yoğun bir yapı stoğuna ulaştığını ortaya koymuştur. Şekil 14'te görüldüğü gibi, yolun diğer tarafında yer alan Göksu Mahallesi ise Göksu Gölü ve civarında yer alan 30 ve 40 katlı konutlarla başlayan mega projeleri devam ettirerek mahallenin çoğunun 15 katın üzerindeki yapılaşmalara da bir anlamda emsal teşkil ettiğini göstermektedir.

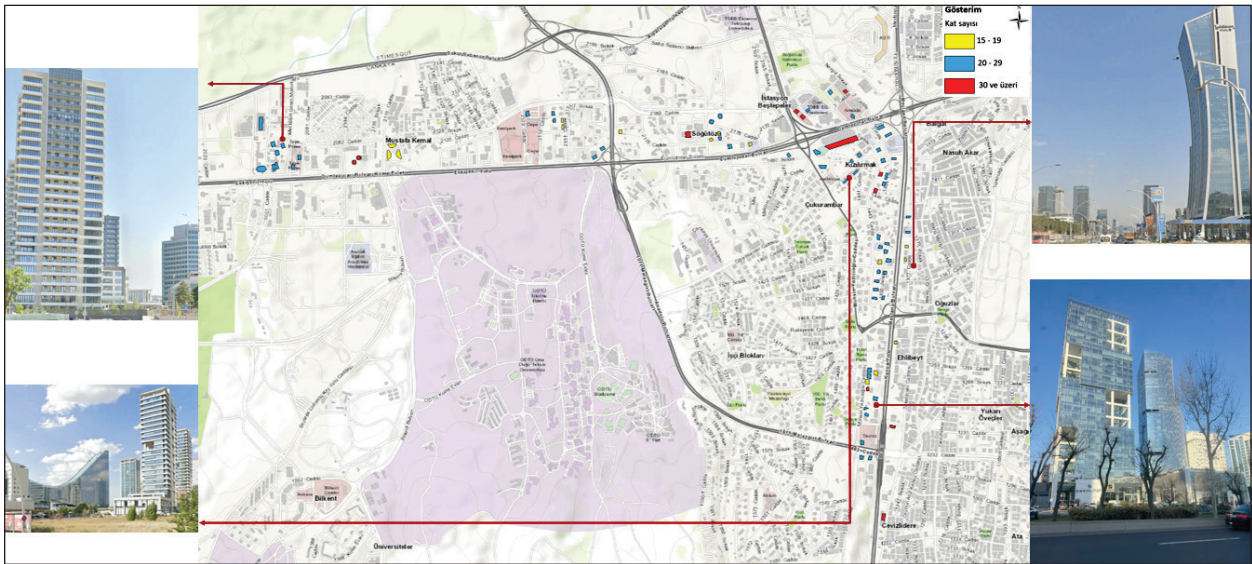
Dumlupınar Bulvarı ve Mevlana Bulvarı Aksları: Eskişehir yolu (Dumlupınar Bulvarı) ile Konya yolu (Mevlana Bulvarı) aksları, Ankara'nın batı ve güney yönlerde kentsel gelişimi belirleyen ana omurgalardır. Üst ölçekli planlarda genellikle gelişim ve büyüme koridorları olarak tanımlanan bu akslar, son yıllarda yüksek katlı yapılaşmaların yoğunlaştığı akslar hâline gelmiştir. Şekil 15'te görüldüğü üzere, her iki aks boyunca 20-29 katlı yapılar yoğunlaşmış yer yer 30 katı aşan yapılar da inşa edilmiştir. Akslar boyunca yer alan ofis, rezidans ve AVM yapılarının (YDA Center, Next Level, Mahal Ankara, Yıldırım Kule gibi) bütüncül bir silüet ve kentsel tasarım yaklaşımından uzak olduğu görülmektedir. Eskişehir ve Konya Yolu aksları Ankara'nın hem şehir içi hem de şehirlerarası ulaşım bağlantısını oluşturan ana arterlerdir. Buna rağmen yüksek yoğunluklu işlevlerin bu akslar üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Kent Silüeti ile Uyumsuz Anıtsal Yapılar / Kuleler ve Mega Projeler

Mega projeler

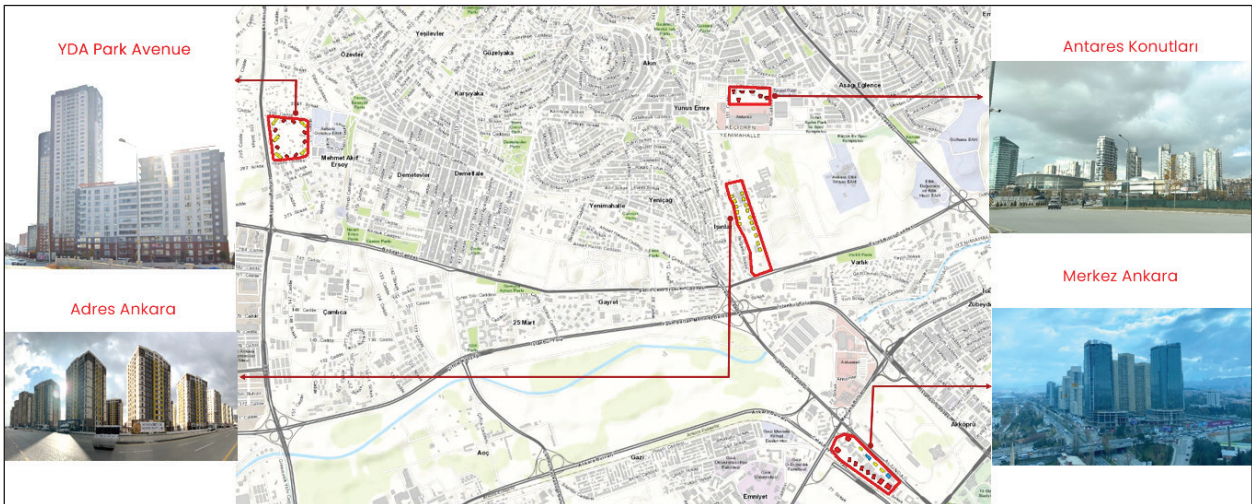
Ankara'da YDA Park Avenue, Merkez Ankara ve Adres Ankara gibi büyük ölçekli mega projeler, kentin yapı yoğunluğunu artırmaktadır (Şekil 16). Bunun sonucunda kentsel silüet bozulmakta, sosyal donatı ihtiyacı ve altyapı yükü artmaktadır.

Yenimahalle ilçesinde, özellikle eski sanayi veya kamu arazilerinin dönüşümüyle yükselen yüksek katlı projeler kentin dokusunda büyük değişimlere yol açmıştır. Anadolu Bulvarı üzerinde yer alan YDA Park Avenue gibi özellikle 40 kat üstü konut siteleri doğusunda 10 kat altı konutların yer aldığı Demetevler ile batısında yer alan OSTİM Sanayi Sitesi'nin ortasında konut bölgesi olarak yer almaktadır. Yenimahalle Belediyesi ile kamu-özel sektör iş birliği çerçevesinde yürütülen bu kentsel dönüşüm uygulaması, 2017 yılı itibarıyla ikinci etabını tamamlanmış olup toplam 18 bloktan oluşmaktadır. Yenimahalle'nin en çok katlı ve konut arzı en büyük projesi olan, Ankara kent merkezinin ortasında yer alan ve birçok yerden görülen YDA Park Avenue, çevredeki konut dokusuna aykırı olması nedeniyle imar kirliliğinin önemli bir bileşenidir.



Şekil 15. Dumlupınar Bulvarı ve Mevlana Bulvarı akslarının kat yüksekliği analizi.

Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.



Şekil 16. Mega projeler kat yüksekliği analizi.

Kaynak: Çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuş ve belgelenmiştir, 2026.

Bununla birlikte, Yenimahalle ile Keçiören arasında Etlik Şehir Hastanesi'nin kuzeyi ile batısında yer alan ve Antares Konutları ile Adres Ankara Projeleri mevcut kentsel dokunun aksine benzersiz bir artışla 20 ve 30 kat üzeri yükseklikle konut-ticaret projeleri olarak ortaya çıkmaktadır. Antares Konutları etaplar hâlinde oluşturulmuştur. Bununla birlikte Adres Ankara da hâlâ inşaatı devam etmekte olan ve 3.000 konut, çeşitli ticaret, peyzaj ve donatı

alanlarıyla Yenimahalle'nin konut arzı en büyük projesidir.

Ankara'nın en büyük karma yaşam projesi olarak adlandırılan Merkez Ankara projesi, hâlen yapımı devam eden iki yapı dışında ortalama 30 kat üzeri yüksekliğe sahip olup Ankara Büyükşehir Belediyesi Binası, Başkent Millet Bahçesi ve Ankara'nın ilk imar planlarında merkezi konumda yer alan Yenışehir'e yakın, kent merkezinin

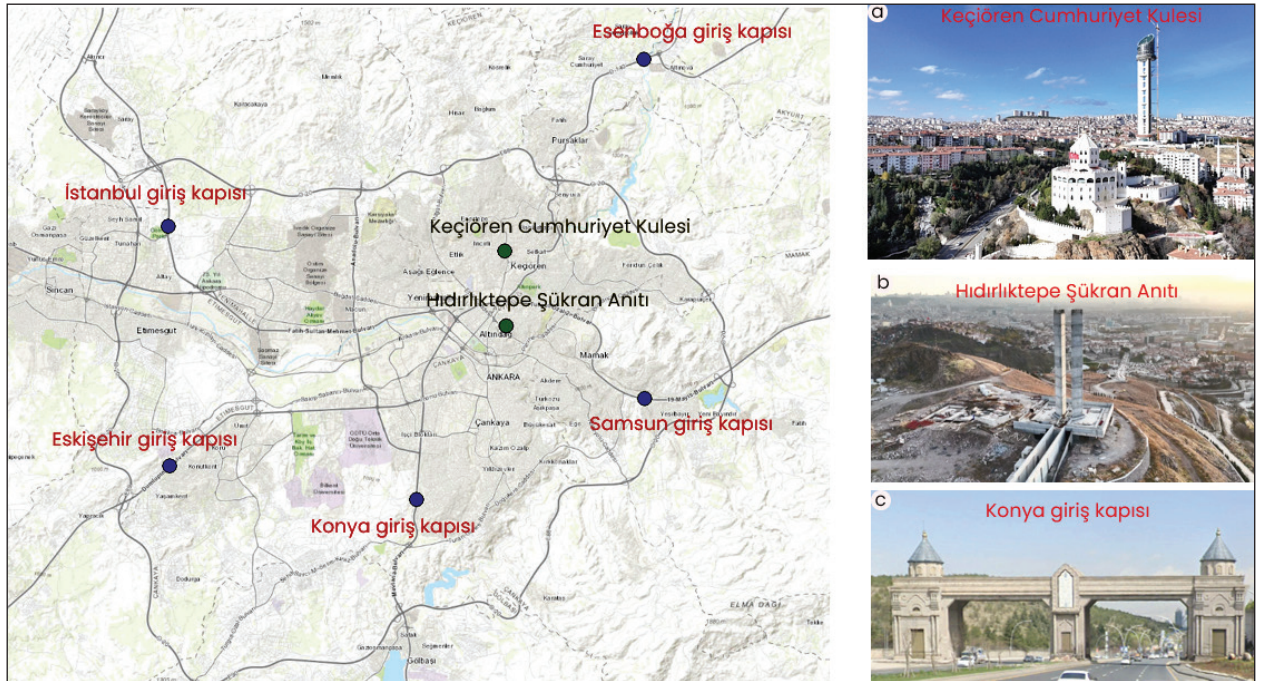
ortasında yer alan bir projedir. Proje değerlendirildiğinde, yüksek yapıların birbirlerinin güneşini engellediği, rüzgâr sirkülasyonunu bozduğu, bölgenin altyapı dengesini bozarak ciddi bir trafik yükü oluşturma riski taşıdığı görülmektedir (Akbaba ve Yalçın Ercoşkun, 2019). Kent silüetine aykırı olması ve tarihi kentsel dokuya yakın ancak geleneksel dokuya oldukça aykırı olması açısından da sıklıkla eleştiriyeye maruz kalmaktadır. Şehir Plancıları Odası başta olmak üzere birçok davaya ve eleştiriyeye maruz kalmış olup Ankara için imar kirliliğinin en göz önünde olan projesidir. Özellikle Mevlana Bulvarı ile Ankara Bulvarı'na komşu olan bu projenin bölgeye getirdiği çalışan nüfus, yerleşik nüfus ve birçok kentsel donatı ile altyapı sorununa ve talebine neden olmaktadır.

Ayrıca Oran-Mühye aksı, Turan Güneş Bulvarı, büyük ölçekli projelerin yoğunlaştığı bölgelerdir. Özellikle kamu-özel ortaklığı ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) aracılığıyla hayata geçirilen mega konut ve ticaret projeleri kent çeperini değiştirmiştir. Kuzu Effect, Sinpaş Ege Vadisi, Park Oran Konutları ve Türkiye'nin temalı en büyük konut projesi olarak adlandırılan Sinpaş Altınoran Vadi Konakları gibi yüksek katlı yapılardan oluşan proje-

ler; karma kullanım fonksiyonları, yüksek katlı blok tipolojileri ve yapay rekreasyon alanlarıyla bölgenin ekolojik dengesini etkilemekte, ulaşım ve altyapı sistemlerine yük bindirmektedir. Benzer şekilde, bölgedeki parçacıl ve büyük müdahaleler kentsel ayrışmayı derinleştirmektedir.

Anıtsal Yapılar ve Kuleler

Ankara'da kent silüetiyle uyumlu olmayan büyük ölçekli anıtsal yapılar (Şekil 17), imar kirliliğine neden olmaktadır. Ankara'nın merkezden dışarıya doğru hızla yayıldığı bir dönemde inşa edilen Kent Kapıları, şehrin planlı gelişim dinamiklerinden bağımsız olarak ortaya çıkmıştır. Günümüzde Eskişehir, İstanbul, Samsun, Konya ve Esenboğa yolları üzerinde Kent Kapıları olarak adlandırılan yapılar; Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından başkente gelen ziyaretçileri karşılayacak sembolik yapılar olarak planlanmıştır. 2014 yılında yapılan giriş kapıları projesinin belediye tarafından şehir estetiği ve başkent kimliğini görsel olarak tanımlamak amacıyla yapıldığı ifade edilmiştir. Selçuklu ve Osmanlı mimari özelliklerini taşıyan anıtsal yapılar, kentin özgün mimarisi ile tutarsız bir yaklaşım sergilemektedir. Kentsel bağlamdan kopuk



Şekil 17. Anıtsal yapılar ve kuleler.

Kaynak: (a) Üreten Ankara, 2023; (b) Mersin Haber, 2025, (c) Saha çalışması (13 Aralık 2025); şekil çalışma kapsamında yazarlar tarafından oluşturulmuştur, 2026.

olarak tasarlanan kapılar, kent silüetini olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle Mimarlar Odası tarafından o dönemde eleştirilmiş olan, halka ve uzmanlara danışılmadan yapılan bu yapılar, şehrin görsel bütünlüğünü bozmaktadır.

Günümüzde dikey ve yüksek yapılaşmaların kent silüetine olumsuz etkilerinin yanı sıra Keçiören'de yer alan Cumhuriyet Kulesi ve Altındağ'da yapımı devam eden Hıdırlıktepe Şükran Anıtı gibi yapıtlar kentin simgesi olmaktan uzak, planlama dinamikleri gözardı edilerek dikkat çekmektedir. Kentin mevcuttaki silüetine bu tarz müdahaleler Lynch (1960)'in ortaya koyduğu kentsel imgelerden uzaklaşarak imar kirliliği oluşturmaktadır. Yerel halkın görüşünün alınmadan yapıldığı bu yatırımlar, kentin ve halkın bir parçası olmaktan uzaktır.

Değerlendirme

Çalışmada, Ankara'da 2000-2025 yılları arasındaki kentsel gelişim sürecini, kat yüksekliği verileri üzerinden analiz ederek imar kirliliğini mekânsal bir perspektifte değerlendirmek amaçlanmıştır. Ankara'nın kentsel gelişme dinamikleri değerlendirildiğinde, dikey yapılaşma baskısının kentsel mekân üzerinde sosyal, kültürel, fiziksel, mekânsal, ekonomik, yönetsel ve çevresel olmak üzere büyük dönüşümler yarattığı görülmektedir. Bu çalışma kapsamında gerçekleştirilen CBS tabanlı mekânsal analizler ve haritalama ile elde edilen bulgular, imar kirliliğinin kent bütününde belirli alt bölgelerde yoğunlaştığını, bunun sonucunda kent sürekliliğini, kentsel silüeti ve mekânsal bütünlüğü olumsuz yönde etkilediğini ortaya koymuştur.

Türkiye'de 2000'li yıllardan itibaren hız kazanan inşaat ve gayrimenkul odaklı büyüme modeli, kentsel mekânda dikey yapılaşmayı yönlendirmiş, artan arsa değerleri, rant baskısı ve büyük ölçekli konut projeleri bu süreci yönlendiren temel dinamikler olmuştur (Tekeli, 2010; Balaban, 2011). Bu bağlamda, çalışma alanı olarak seçilen bölgeler, inşaat ve gayrimenkul odaklı kentsel gelişim yaklaşımlarının Ankara'daki mekânsal yansımaları olarak değerlendirilebilir. Ankara'da mahalle ölçeğinde 15 kat ve üzeri yapılaşmanın mekânsal olarak homojen bir dağılım göstermediği, belirli bölgelerde yoğunlaşan parçalı bir doku oluşturduğu görülmektedir. Bu bölgelerde yüksek katlı yapı sayısının fazlalığı 2000'li yıllarda yeni gelişen yerleşim bölgeleri olmasıyla doğrudan ilişkilidir.

Tablo 2 incelendiğinde; 30 kat ve üzeri yapılaşmanın Beytepe ve Oran bölgelerinde yoğunlaştığı dikkat çekmekte-

dir. Bu mahallelerin yüksek gelir grubuna yönelik yaşam/konut bölgeleri olarak geliştiği görülmekte; bu durum yüksek katlı yapılaşmanın yalnızca fiziksel bir yoğunluk artışı olarak değil aynı zamanda sosyomekânsal ayrışmanın da bir göstergesi olduğunu ortaya koymaktadır. Öte yandan, yüksek katlı yapılaşmaların Mevlana Bulvarı aksında yoğunlaştığı görülmektedir. İlçeler değerlendirildiğinde, Çankaya'nın heterojen bir yapı ve yüksek katlı yapıların belirgin bir kümelenme sergilediği görülmüştür. Gölbaşı'nda özellikle İncek ve Taşpınar mahalleleri yüksek katlı yapıların kümelendiği bölgeler olarak değerlendirilmiştir. 25-29 katlı yapılaşmanın baskın olduğu ilçe olarak Keçiören öne çıkmaktadır. Yenimahalle ilçesinde yüksek katlı yapıların kümelenmeden çok dağınık ve parçalı bir gelişme gösterdiği ortaya çıkmıştır.

Bulgular, imar kirliliği bağlamında değerlendirildiğinde, yüksek katlı yapılaşmanın planlama bütünlüğü yerine parçalı yaklaşımların daha etkili olduğunu göstermektedir. Ankara'da, planlama süreçlerinde kentsel mekânın bütüncül ve bağlamsal bir sistem olarak değerlendirilmediği, aksine parsel bazlı tekil projeler ile dikey yapılaşmanın arttığı görülmektedir. Yüksek kuleler, anıtsal giriş kapıları ve mega projeler, bütüncül yaklaşımdan uzak parçalı müdahale niteliği taşımaktadır. Bulgular, yapılaşmaların yalnızca estetik bir sorun değil; planlama sisteminin parçalanması ve kamusal mekân üretiminin nitelik kaybı ile doğrudan ilişkili olduğunu ortaya koymaktadır.

Öte yandan, kentsel mekânda artan yapılaşma yoğunluğu ve özellikle yüksek katlı konut tipolojilerinin yaygınlaşması, bireylerin doğa ile kurduğu gündelik ilişkinin zayıflamasına yol açabilmektedir. Çok yüksek katlı konutlarda yaşayan bireyler, Wilson'ın (1984) Biyofili hipotezinde vurguladığı üzere, diğer canlı sistemlerle bağ kurma konusunda içgüdüsel eğilimleri, doğayla temas hâlinde olma istekleri, kentin çeper alanlarındaki alternatif mekân arayışına girmektedir. Bu bağlamda, son yıllarda özellikle hobi bahçesi olarak tanımlanan küçük ölçekli tarımsal kullanım alanlarının yaygınlaşması, bu eğilimin mekânsal bir yansıması olarak değerlendirilebilir. Yılmaz (2021), Ankara özelinde yaptığı araştırmada hobi bahçelerine yönelimin yalnızca rekreasyonel bir tercih olmadığını, aynı zamanda toprakla uğraşma isteğinden kaynaklanan içgüdüsel bir ihtiyaç olduğunu vurgulamıştır. Bu durum, yüksek katlı yapıların bir yandan kentsel yaşamın doğadan koparıcı etkilerini ortaya çıkarırken, diğer yandan kent çeperinin plansız ve denetimsiz gelişmesine ve tarım alanlarına baskı oluşturmaya neden olmaktadır.

**Tablo 2.** Çalışma Bölgelerine Göre Analiz Edilen Yapı Sayısı

Çalışma bölgeleri		Analiz edilen yapı sayısı			
İlçe	Mahalle	15-19 kat	20-29 kat	30 kat ve üzeri	Toplam
Çankaya	Alacaatlı	42	34	17	93
	Balgat	-	2	-	2
	Beytepe	20	41	44	105
	Cevizlidere	-	-	1	1
	Çiğdem	-	2	-	2
	Çukurambar	-	3	-	3
	Dumlupınar	-	-	2	2
	Ehlibeyt	-	-	1	1
	İlkbahar	30	9	21	60
	İşçi Blokları	2	6	1	9
	Kızılırmak	1	24	3	28
	Mustafa Kemal	5	13	2	20
	Oğuzlar	2	-	-	2
	Oran	-	3	15	18
	Söğütözü	4	4	1	9
	Yukarı Dikmen	-	-	16	16
Etimegut	Göksu	54	25	14	93
	Şehit Osman Avcı	-	57	-	57
Gölbaşı	İncek	21	18	11	50
	Kızılcaşar	-	7	10	17
	Taşpınar	1	11	25	37
Keçiören	Esertepe	5	38	-	43
	Ovacık	22	36	-	58
	Sancaktepe	2	6	-	8
	Yayla	18	21	-	39
	Yükseltepe	3	10	-	13
Yenimahalle	Beştepe	-	3	1	4
	Cumhuriyet	54	3	-	57
	Susuz	56	6	-	62

Kaynak: Çalışma kapsamında yapılan mekânsal analizler sonucunda yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Dolayısıyla, imar kirliliği yalnızca fiziksel çevrede düzensiz yapılaşma olarak değil, aynı zamanda birey-doğa ilişkisini dönüştüren ve kentsel mekânda yeni talep biçimleri üreten çok katmanlı bir olgu olarak ele alınmıştır.

Bulgular; imar kirliliğinin sosyal, kültürel, fiziksel, mekânsal, ekonomik, yönetsel ve çevresel boyutlarıyla ele alınmasını gerekli kılmaktadır. Bu kapsamda mega pro-

jelere ait tanıtım afişleri, yerel basında yer alan haberler ile Şehir Plancıları Odası tarafından açılan dava örnekleri analiz edilmiş ve Ankara'da imar kirliliği olgusu tartışılmıştır.

Çalışma bölgelerine yönelik proje tanıtım afişleri saha çalışmalarından ve dijital arşiv taramalarından elde edilmiştir (Şekil 18).



Şekil 18. Yüksek yapı yoğunluklu konut/yaşam merkezi projelerine ait reklam afişleri.

Kaynak: Çalışma kapsamında ilgili internet sitelerinden elde edilen veriler ve yazarlar tarafından çekilen fotoğraflarla derlenmiştir, 2026.

Konut ve ticaret projelerine ait tanıtım afişlerinde çoğunlukla yeşil alanlar, doğa ile iç içe mekânlar ve ayrıcalıklı yaşam alanları gibi ifadelerin kullanıldığı, görsellerde ise yapıların yeşil alanlar içinde yer aldığı görülmektedir. Ancak mekânsal analizler sonucunda, bu projelerin yüksek yoğunluklu yapısıyla doğal dokuyu baskıladığı ortaya çıkmıştır. Bu projeler, ekonomik ve sosyal statüye dayalı ayrışmayı pekiştirmektedir. Yüksek katlı, kentten kopuk ve kendi içinde yaşam alanları oluşturularak hem mekânsal hem de toplumsal düzeyde izolasyon meydana getirilmektedir. Sonuç olarak; imar kirliliği, sosyokültürel ve toplumsal yapıyı etkileyen ve dönüştüren bir süreç olarak değerlendirilebilir.

Yerel basın haberleri Ankara'da gözlemlenen imar kirliliğinin altyapı ve ulaşım üzerindeki etkilerini ortaya koymaktadır (Şekil 19). Basında sıkça dile getirilen trafik yoğunluğunun özellikle son dönemlerde yüksek yapılaşmanın yoğun olduğu Yozgat Bulvarı, Kanuni Sultan Sü-

leyman Bulvarı, Eskişehir Yolu ve Konya Yolu akslarında yoğunlaştığı görülmektedir. İncek ve Beytepe gibi başlangıçta düşük yoğunluklu villa bölgeleri olarak planlanan ve buna göre ulaşım sistemi ve teknik altyapısı kurgulanan bölgelerde parsel bazlı değişiklikler nedeniyle 30 kat ve üzeri yapılaşma mevcut ulaşım sistemine, teknik ve sosyal altyapıya ciddi yükler bindirmektedir. Öte yandan hızlı nüfus artışı, yeşil alan kaybı, teknik altyapı yetersizlikleri ve sosyokültürel donatı eksikleri gibi sorunları tetiklemekte; dolayısıyla kentin mekânsal bütünlüğü ve yaşam kalitesi üzerinde olumsuz etki yaratmaktadır. Bu durum parsel bazlı plan değişiklikleri nedeniyle imar kirliliğinin altyapı, ulaşım, çevre ve sosyokültürel yapı üzerinde kelebek etkisi yarattığını göstermektedir.

Kentsel mekânın üretim süreçlerinde imar kirliliğiyle mücadelede meslek örgütlerinin rolü, kamu yararı, şehircilik ilkelerinin korunması yönünde belirleyicidir. Bu çerçevede, TMMOB Şehir Plancıları Odası planlama



Şekil 19. Yerel basında Ankara.

Kaynak: (a) Kamudan Haber, 2025; (b) Sendika, 2016; (c) Üreten Ankara, 2025; (d) TRT Haber, 2025; (e) Keçiören Haber, 2025, (f) Üreten Ankara, 2025.

disiplinin etik ve bilimsel ilkelerini savunmak amacıyla açtığı davalar ve basın açıklamalarıyla kamusal denetim görevini üstlenmiştir. Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davalar, Ankara'daki imar kirliliğine karşı hukuki ve mesleki bir itiraz mekanizması olarak önem taşımaktadır. Bu davalar, imar planı değişikliklerinin plan hiyerarşisinin ihlaline, planlama mevzuatına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırılık gösteren uygulamalara yöneliktir. Davalar genellikle üst ölçekli plan kararlarına ve planlama hiyerarşisine aykırı durumlar, kamu yararı yerine rant odaklı uygulamaların gerçekleştirilmesi ve sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanmaması gibi konu-

larda yoğunlaşmaktadır. Parsel bazlı yapılan yoğunluk artışları, üst ölçekli planların nüfus ve arazi kullanım projeksiyonlarının önüne geçerek daha fazla arz ortaya koymakta, bunun sonucunda plan bütünlüğü bozulmaktadır. Ayrıca, yüksek yapı yoğunluklu konut/yaşam merkezi projeleri arsa sahiplerine ve yatırımcılara ekonomik değer sağlarken kentte trafik ve altyapı yükü oluşturmaktadır. Bu nedenle davalar, yalnızca belirli projelerin iptalini hedeflememesi, imar kirliliğinin nedenlerini ve parçacı yaklaşımının sonuçlarını görünür kılması açısından büyük önem taşımaktadır. Bu süreçler, idare ile sivil toplum arasında bir karşılıklı oluşturmak yerine planlama

kararlarının daha şeffaf ve tutarlı bir şekilde ele alınmasına olanak tanımaktadır. Dolayısıyla meslek odalarının rolü; katılım, uzlaşma ve işbirliği çerçevesinde kentsel yönetişimini güçlendirmektedir.

Sonuç olarak; Ankara'nın başkent ve düzenli göç alan bir kent olması, gitgide gelişen ekonomisi ve artan talepler ile birlikte planlama ihtiyaçlarını ortaya koymaktadır. Hâlihazırda 2023 yılında süresi biten Nazım İmar Planı dışında Ankara'nın mevcutta onaylı bir üst ölçek planının olmaması, parçacıl müdahaleler ve bütüncül planlama ilkeleriyle çelişen parçacıl imar tadilatlarına zemin hazırlamaktadır.

Sonuç ve Öneriler

Çalışmada ele alınan bölgeler, Ankara'nın son yıllarda gösterdiği hızlı ve dikey yapılaşmanın somut örnekleri niteliğindedir. Beytepe, Alacaath, İncek, Oran ve çevresi alanlarda 30 kat ve üzeri her biri ayrı birer mega proje olan dikey yapılaşmanın yoğun olduğu görülürken; Ovacık ve Göksu bölgelerindeki bu türlü yapılaşmanın zaman içinde daha hızlı ve yoğun olarak gerçekleştiği görülmüştür. Bu durum mevcut kentsel dokuyu parçacıl olarak dönüştürmekte, kentsel silüet bütünlüğünü ve kentsel sürekliliği olumsuz yönde etkilemektedir. Bu projeler ve kent bağlamıyla uyumlu olmayan anıtsal yapılar, planlama süreçlerinde bütüncül yaklaşımın eksik olduğunu ortaya koymaktadır.

Özetle; Ankara'da imar kirliliği mekânsal, sosyal, ekonomik ve çevresel boyutları ile çok katmanlı bir olgu olarak ortaya çıkmaktadır. Proje afişlerinde kurgulanan yaşam alanları ile yerel basına yansıyan altyapı ve ulaşım sorunları birbiriyle çelişmekte, Şehir Plancıları Odasının açmış olduğu davalar bu çelişkinin temelinde planlama ilkelerinin göz ardı edildiğini ortaya koymaktadır.

Çalışma kapsamında ortaya konulan mekânsal analizler ve değerlendirmeler, Ankara'da imar kirliliği sorununun planlama disiplininin temel ilkeleri ve bütüncül bir yaklaşımla çözülebileceğini göstermektedir. Bu bağlamda imar kirliliğinin önlenmesi, kentsel mekânda rant yerine kamu yararının önceliklendirilmesi için geliştirilen çözüm önerileri aşağıda sıralanmaktadır:

- İmar kirliliğinin en büyük kaynağı olan parçacıl müdahaleleri önlemek amacıyla parsel bazlı plan tadilatları sınırlandırılmalıdır. Parsel bazlı yoğunluk artışları kamu yararı ve zorunlu durumlar dışında yasal olarak engellenmeli, tadilatlar bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmelidir.

- Bütüncül plan kapsamında; MİA planı, çok merkezlilik planı, kamu yapıları ve yönetim planı, mavi-yeşil altyapı planı, kent merkezinden dışarıya açıldıkça yoğunluğun düştüğü kent makroform planı gibi alt planlama çalışmaları yapılmalıdır.
- Yüksek yapılaşmaların arttığı bölgelerde ulaşım ve altyapı etki analizi yapılmalı, mevcut altyapının kaldıramayacağı projelere ruhsat verilmemelidir.
- Kentsel silüet, yoğunluk, yapı yüksekliği, açık ve yeşil alan konularını gözetken tasarım rehberleri hazırlanmalıdır.
- Yüksek yapı yoğunluklu konut/yaşam merkezi projelerine ilişkin yapılaşmaların sınırlandırılması, arazi kullanım ve yoğunluk dengesinin sağlanması açısından önemlidir. Bu nedenle kentsel doku sürekliliği ve kamusal alan bütünlüğü gözetilerek, bu yapıların uygun alanlarda planlanması gerekmektedir.
- Nüfus yoğunluğunu artıran her plan değişikliğinde yeşil alan, eğitim, sağlık ve sosyokültürel tesis ve altyapı alanlarının eş zamanlı olarak artırılması zorunlu hâle getirilmelidir.
- Yerel ve merkezi yönetimler tarafından üretilen veriler, analiz ve karar alma süreçlerinde kullanılmak üzere açık veri hâline getirilmelidir.
- CBS tabanlı haritalama yöntemleri geliştirilmeli ve açık veri olarak sunulmalıdır. Karar vericilerin somut verilere dayalı müdahale etmesini sağlayacak veritabanları oluşturularak, yapılaşma süreçleri ve bunun da ötesinde üç boyutlu mekânsal analizlerle izlenmelidir.
- İmar afları ve benzeri uygulamalara son verilerek hukuka aykırı yapılaşmanın teşvik edilmesi önlenmelidir.
- Planlama süreçlerinde yerel halkın, sivil toplum örgütlerinin/kuruluşlarının ve meslek odalarının katılımını artıran katılımcı mekanizmalar kurulmalıdır.
- Karar alma süreçleri, siyasi ve ekonomik çıkarların aracı olmamalı, şeffaflık ilkesi kapsamında kamuoyuna açık hâle getirilmelidir.

Ankara'nın sürdürülebilir bir geleceğe sahip olabilmesi için kentin rant odaklı değil, planlama disiplininin bilimsel, kamu yararı, şeffaflık ve katılımcılık ilkelerine göre yönetilmesi önem taşımaktadır. İmar kirliliği sorununu çözmek için kenti rant odaklı projelerden kurtarıp, kamu yararını ve yaşam kalitesini odağına alan bütüncül bir kurgu oluşturmak gerekmektedir.



Çalışma, imar kirliliği olgusunu yalnızca mevzuata aykırılık çerçevesinde değil, aynı zamanda sosyal, mekânsal, çevresel, ekonomik ve fiziksel yönleriyle de değerlendirmeye çalışması bakımından özgün bir yaklaşım sunmaktadır. Saha çalışması ve CBS tabanlı analizler aracılığıyla mahalle ölçeğinde bir veri setinin oluşturulması ve yüksek katlı yapılaşmanın mekânsal örüntülerinin ortaya konulması, literatürde çoğunlukla makro ölçekte ele alınan kentsel gelişim çalışmalarına mikro ölçekte katkı sağlamaktadır. Bu bağlamda çalışma, Ankara özelinde gayrimenkul odaklı büyüme dinamiklerinin ve 2000 sonrası hızlanan dikey yapılaşma sürecinin somut verilerle tartışılmasına imkân tanımaktadır.

Gelecek çalışmalar için imar kirliliğinin daha kapsamlı değerlendirilebilmesi amacıyla çok katmanlı ve zamansal veri setlerinin kullanılması önerilmektedir. Farklı yıllara ait uydu görüntüleri, yapı bilgileri, kat yükseklikleri ve plan değişiklikleri analizlere dahil edilerek kapsam genişletilebilir. Ayrıca, yerel yönetimlerin açık veri politikalarını geliştirmesi, bu tür çalışmalarda araştırma çıktıları'nın geçerliliğini ve güvenilirliğini artıracaktır.

Kaynakça

- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu. (23.07.2004). T.C. Resmi Gazete (Sayı: 25531).
- 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (6.12. 2012). T.C. Resmi Gazete (Sayı: 28489).
- ASKİ Genel Müdürlüğü. (2025). *Ankara Su Atıksu ve Master Planı Nüfus Projeksiyonları Raporu 2025*.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2007). *1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı*. <https://www.ankara.bel.tr/>
- Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2017). *2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu*. <https://www.ankara.bel.tr/>
- Akbaba, S., ve Yalçiner Ercoşkun, Ö. (2019). Merkez Ankara Projesi ve ekolojik kentsel tasarım. *Euroasia Journal of Mathematics, Engineering, Natural & Medical Sciences*, 7, 76-94.
- Altaban, Ö. (2002). *Ankara kentleşme süreci ve planlama deneyimi*. TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi.
- Aydın, G. K. (2020). *İmar kirliliği kapsamında adli ve idari yaptırımlar*. (Tez no 769885) [Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. [https:// tez.yok.gov.tr](https://tez.yok.gov.tr)
- Balaban, O. (2011). İnşaat sektörü neyin lokomotifidir. *Birikim*, 270, 19-26.
- Castells, M. (1977). *The urban questions*. MIT Press.
- Castells, M. (1996). *The rise of the network society*. Blackwell Publishing.
- Ersoy, M. (2016a). Planlama kuramına giriş. M. Ersoy (Ed.) *Kentsel planlama kuramları (3. b)*, içinde (s. 9-14). İmge Kitabevi Yayınları.
- Ersoy, M. (2016b). Kentsel planlama ansiklopedik sözlük (2. b). M. Ersoy (Ed.) *Kentsel planlama ansiklopedik sözlük* içinde (s. 166-169). İmge Kitabevi Yayınları.
- Gleick, P. H. (1995). *Water in crisis: A guide to the world's fresh water resources*. Oxford University Press.
- Görmez, K. ve Bahçeci Başarmak, H. I. (2023). Türkiye'nin kentleşme tarihi. *Kent okumaları* içinde (s. 121-129). İmge Kitabevi.
- Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitalist urbanizations*. John Hopkins University Press.
- Harvey, D. (1989). *The urban experience*. John Hopkins University Press.
- Harvey, D. (2009). *Sosyal adalet ve şehir*. (M. Morali, Çev.). Metis Yayınları.
- Harvey, D. (2015). *Sermayenin sınırları*. (U. Balaban, Çev.). Yazılama Yayınevi.
- Healey, P. (1997). *Collaborative planning: shaping places in fragmented societies*. Macmillan Press.
- Işık, Ş. (2005). Türkiye'de kentleşme ve kentleşme modelleri. *Ege Coğrafya Dergisi*, 14, 57-71.
- İmar Barışı Kanunu. (11.05.2018). T.C. Resmi Gazete (Sayı: 230425).
- Kamudan Haber. (01.11.2025). <https://www.kamudanhaber.net/ankarada-artan-trafik-sorununa-suruculerden-tepki-insan-isine-evine-gidemiyor>
- Kaplan, M. (2016). *İmar kirliliğine neden olma suçu*. (Tez no.431194) [Doktora Tezi, Akdeniz Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. [http:// tez.yok.gov.tr](http://tez.yok.gov.tr)
- Karaman, S. (2012). *İmar planı değişiklikleri konusunda Muğla/Yalıkavak örneği üzerine bir inceleme*. (Tez no. 319448) [Yüksek Lisans Tezi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. [https:// tez.yok.gov.tr](https://tez.yok.gov.tr)
- Keçiören Haber. (08.09.2025). <https://keciorenhaber.com.tr/ovacik-yozgat-bulvari-trafik-cilesi-basladi/>
- Keleş, R. (2021). *Kentleşme politikası (18. b)*. İmge Kitabevi Yayınları.
- Kent-Koop. (1984). *Batıkent: Bir yerleşme ve konut kooperatifleri birliği modeli*. Kent-Koop Yayınları. <https://www.kentkoop.org/batikent-projesi>
- Kılınç, N. (2021). *İmar planı değişikliklerinin yasal, mekânsal ve kentsel rant perspektifinden incelenmesi: İstanbul örneği*. (Tez no. 276720) [Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. <https://tez.yok.gov.tr>

- Laçın, M. (2021). *İmar kirliliğine neden olma suçu (TCK m.184)*. (Tez no. 662679) [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. [https:// tez.yok.gov.tr](https://tez.yok.gov.tr)
- Lefebvre, H. (1979). *The survival of capitalism: Reproduction of the relations of production*. St. Martin's Press.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Blackwell Publishing.
- Lebevre, H. (2015). *Kentsel devrim*. (I. Ergüden, Çev.). Sel Yayıncılık.
- Lynch K (1960) *The Image of The City*. The MIT Press.
- Mersin Haber. (20.11.2025) <https://www.mersinhabermerkezi.com/ankara-hidirliktepede-milyarlik-anit-curumeye-terk-edildi>
- OECD. (2006). *The new rural paradigm: Policies and governance*. OECD Publishing.
- Özelçi Eceral, T., Armatlı Köroğlu, B., Çıngır Özüduru, B., Özdemir Sönmez, N., Sat, N. A., Şenbil, M. ve Varol, Ç. (2015). *İlhan Tekeli ile günümüze ve geleceğe dair*. Tarih Vakfı Yayınları.
- Roy, A. (2005). Urban informality: toward an epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147-158. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>.
- Sendika. (21.04.2016). <https://sendika.org/2016/04/inceke-38-katli-yapi-ozel-koruma-alani-golbasi-yapilasma-tehdidi-altinda-344828>.
- Şenöz Orsan, E. ve Karadeniz N. (2019). Ankara kenti mekansal planlama sürecinde doğal bir alanın dönüşümü: İmrahor Vadisi örneği. *Peyzaj Araştırmaları ve Uygulamaları Dergisi*, 2(1), 1-9.
- Tekeli, İ. (2008). *Göç ve ötesi*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2009). *Kentsel arsa, altyapı ve kentsel hizmetler*. Tarih Vakfı Yayınları.
- Tekeli, İ. (2010). *Türkiye'nin kent planlama ve kentleşme deneyimi*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2014). *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tercan, B. (2018). 1948'den bugüne imar afları. *Mimarlık Dergisi*, 43, 20-26.
- TMMOB. (2020). *Ankara 2038 Çevre Düzeni Planı iptal kararı ve bilirkişi raporu değerlendirmesi*. TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi.
- TÜİK. (2025). Türkiye İstatistik Kurumu. *Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçları*, 2025. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=nufus-ve-demografi-109>.
- Türk, S. (2024). *Çevre ve imar kirliliği kapsamında adli ve idari yaptırımların rolü*. (Tez no. 936605) [Doktora Tezi, Kültür ve İmar Bakanlığı Ankara Şubesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. [https:// tez.yok.gov.tr](https://tez.yok.gov.tr)
- TRT Haber. (01.12.2025). <https://www.trthaber.com/haber/turkiye/ankarada-ulasim-sorunu-artan-arac-sayisi-trafige-22-dakikalik-yuk-getirdi-927482.html>.
- United Nation. (2025). *World Urbanization Prospects 2025*. <https://www.un.org/development/desa/pd/world-urbanization-prospects-2025>.
- Üreten Ankara. (01.12.2023). <https://www.uretenankara.com/ataturk-cumhuriyet-kulesi-nde-calismalarin-cogutamamlandi/8493/>.
- Üreten Ankara. (14.06.2025). <https://www.uretenankara.com/incek-beytepe-bilkent-alacaatli-bolgeleri-buyuk-sorunlar-yasayacak/12727/>.
- Üreten Ankara. (03.07.2025). <https://www.uretenankara.com/incek-in-alt-yapisi-yuksek-katli-konut-projelerini-kaldiramaz/12869>.
- Wilson, E. O. (1984). *Biophilia*. Harvard University Press.
- Yavuz, U. (2017). *İmar planı değişikliklerinin yapılaşma eğilimlerine etkisi üzerine bir inceleme: Kağıthane örneği*. (Tez no. 467197) [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. [https:// tez.yok.gov.tr](https://tez.yok.gov.tr)
- Yıldız, A. (2023). Yüksek yapıların tarihi kent merkezlerine etkisi: İstanbul, Ankara, Moskova ve Londra örneklemleri. *Online Journal of Art and Design*, 11(5-Special Issue), 301-315.
- Yılmaz, A. E. (2021). Modern toplumda bireylerin değişen boş zaman aktiviteleri: Ankara ili "hobi bahçeleri" örneği. *Motif Akademi Halkbilimi Dergisi*, 14(35), 991-1007.