



**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ANKARA İLİ,
YENİMAHALLE İLÇESİ,
YAKACIK MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANINDA BULUNAN KONUT
ALANLARI, TİCARET ALANLARI VE SOSYAL
DONATI ALANLARINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

KASIM 2020

GİRİŞ

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında genel idare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı toplu konut kanunu ile özerk toplu konut fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, genel bütçe dışındaki toplu konut fonu ile de İdare, konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

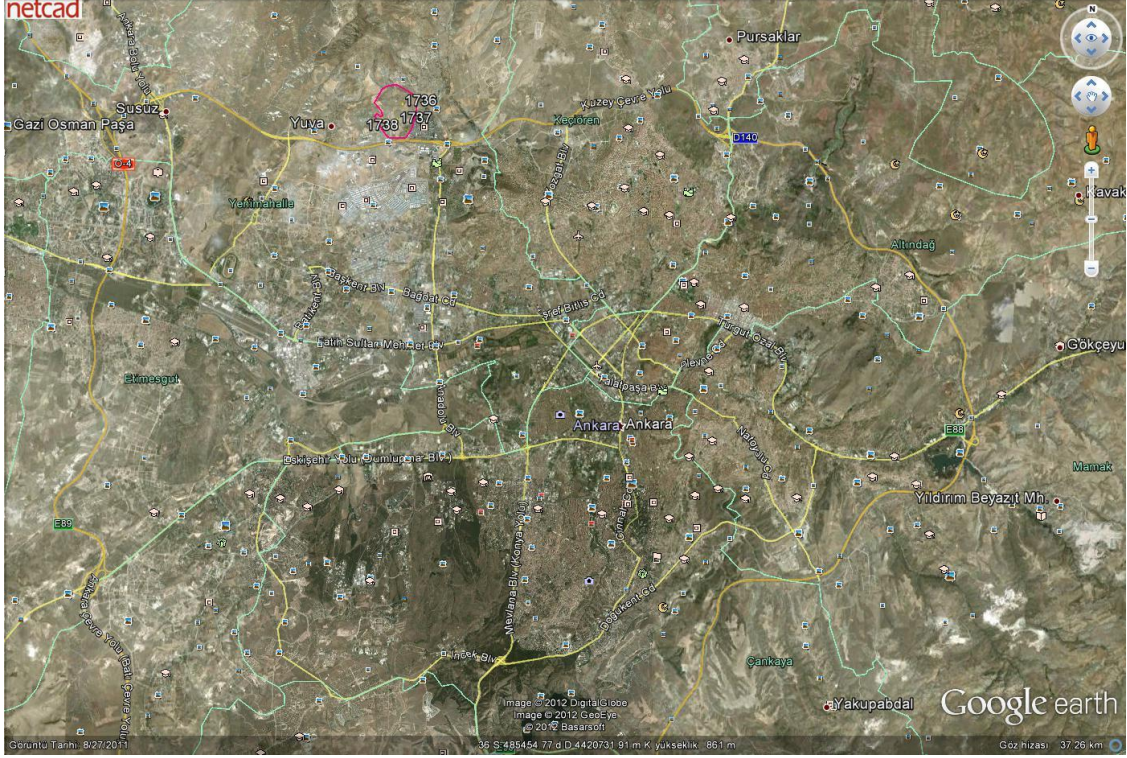
Kuruluşundan itibaren, toplu konut fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar binlerce konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde de binlerce konutun inşaatını tamamlamıştır.

Süreç içerisinde yapılan yasal düzenlemelerle idare, hazineye ait arazileri bağlı olduğu bakan ve maliye bakanı teklifi ve başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur. Bu yetkiyle birlikte Toplu Konut İdaresi proje çalışmaları hız kazanmıştır.

Toki'nin uzun vadeli stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır. Bugün gelinen noktada, modern kentleşmenin tüm unsurlarını kapsayan bir anlayışla hizmet verilmekte, sosyal devlet anlayışının güçlenmesine, üretim çarklarının önündeki engellerin azaltılmasına, yoksul vatandaşına hizmet eden, adalet ve anlayışla yaklaşan bir devlet yapısının oluşmasına, yasalara saygılı vatandaşların devlete olan güveninin pekiştirilmesine katkı sağlamak amaçlanmaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı genel olarak Ankara İli'nin Yenimahalle İlçesinde, fiziki konum olarak Ankara İli'nin kuzeyinde yer almaktadır.



Planlama Alanı Ankara Çevre Yolu (Kuzey Çevre Yolu) üzerinde yer almakta olup, alanın doğusunda Yuva Mahallesi, batısında Ankara Hurdacılar Sitesi, güneyinde ise Ankara İvedik Organize Sanayi bölgesi yer almaktadır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Ankara Valiliği Valilik Makamının 23.02.2011 tarihli 405 sayılı kararları ile “Toplu Konut Alanı” ilan edilen, Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Yakacık Mahallesi 1735, 1736, 1737, 1738, 1739 parseller ve muhtelif parsellerde, ilgili kurum görüşleri ve İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu doğrultusunda hazırlanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilerek onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne iletilmiş, söz konusu planlar Bakanlık Makamının 23.05.2013 tarihli 7804 sayılı Olur'ları ile onaylanmış olup, askı sürecinin tamamlanması için Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Askı süresi içerisinde plana yapılan itirazlar İdaremizce ve Bakanlık tarafından reddedilmiş olup, planlar kesinleşmiştir.

Planlama Alanının Meriyetteki 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu



Planlama alanı “1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nında Konut, Küçük Sanayi Sitesi olarak planlıdır.

Planlama Alanının Meriyetteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

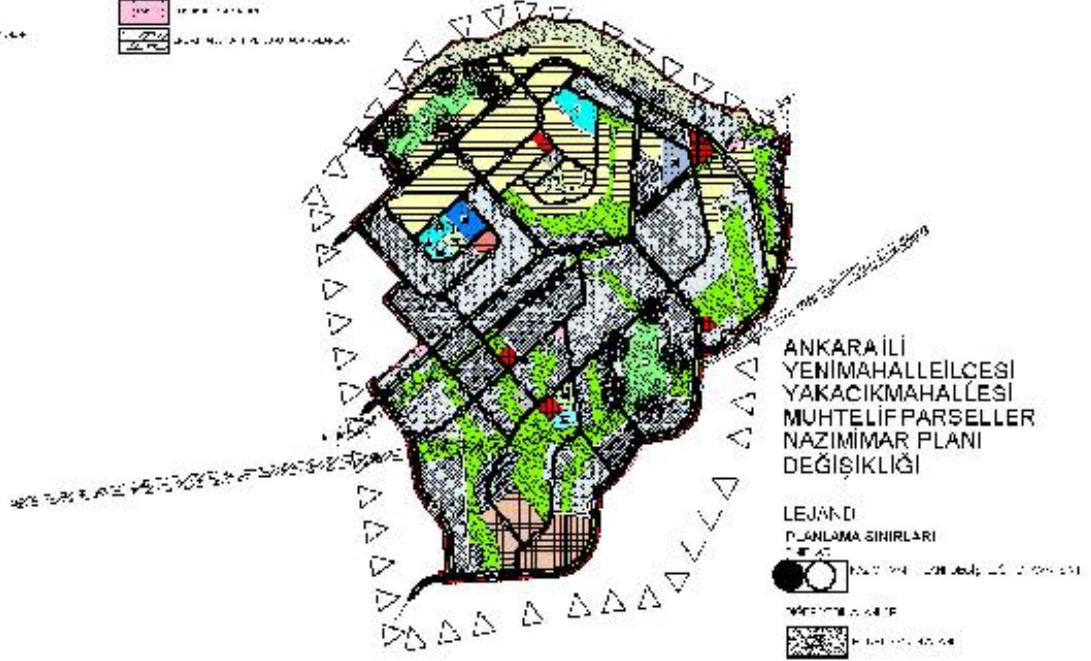
ANKARA İLİ,
YENİMAHALLE İLÇESİ,
YAKACIK MAHALLESİ
1735, 1736, 1737, 1738, 1739 PARSELLER
VE MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

LEJAND

PLANLAMA SINIRLARI

	NAZİM İMAR PLANI ÇİZİM ŞERHİ		LÜKSÖRÜN TESİSLERİ ALANI
	KÖPRÜ KÖPRÜ ALANI ŞERHİ		ORTA ÖLÇÜMLÜ TESİSLERİ ALANI
KENTSEL ALAN KULLANIMI			GÖÇ. KÖPRÜ TESİSLERİ ALANI
	KÖY YAYILLARI ALANI		GÖÇ. İNANÇ ALANI
	KÖY ALANI (KÖY)		BAĞLIK TESİSLERİ ALANI
	KÖY ÇİFTLİK ALANI		GÖÇ. BÜYÜK TESİSLERİ ALANI
	EĞİLİM ALANI		İNANÇ TESİSLERİ ALANI
	KÖY KÖYLÜ ALANI	KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	
	EĞİLİM ALANI	ULUSUM	
	EĞİLİM ALANI		DÖNÜŞÜM YOLLARI
	EĞİLİM ALANI		E. DÖNÜŞÜM YOLLARI
	EĞİLİM ALANI		YAYA YOLLARI
	EĞİLİM ALANI		ARAÇ YOLLARI
	EĞİLİM ALANI		TİCARİ HİZMET ALANLARI
	EĞİLİM ALANI		EĞİLİM ALANLARI
	EĞİLİM ALANI		EĞİLİM ALANLARI

- PLAN HÜKÜMLERİ
1. PLANLAMA ALANINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANMIŞ PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
 2. İP SÜ ÇUKURLARI NEĞ BİR ŞEKLDE AKARSULARA BAĞLANMAZ. TAĞIM MECRASI HAKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YENİ YAPILARDA "AFET DÖĞELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 4. PLANLAMA ALANINDA EĞİLİM AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BASKANLIĞININ 15.01.2010 GÜN VE 370 SAYILI GENELGESİ ÜZERİNDE 7269 SAYILI YASAMIN 2. MADDESİNE GÖRE İNCELENEREK 15.06.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN "ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ YAKACIK MAHALLESİ MUHTELİF PAFTALARA İLİŞKİN İMAR PLANINA İSAS ZEMİN ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN ÇELEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
 5. BUNUN YANISRA KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZI TESAVVE PROJELERİ, İNHAŞ PROJELERİ VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAMADA YÖNTEM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
 6. PARSEL BAĞINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILIP ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
 7. 1593 SAYILI İNHAŞ HİZMETHA YASASİ İLE "GAYRİ MENK MÖSSESELER YÖNETMELİĞİ" NE UYULACAKTIR.
 8. PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARA 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE ANKARA DÜŞÜNCEHER BELİRTESİ İMAR YÖNETMELİĞİ EĞİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut, Küçük Sanayi Sitesi ve donatı alanı olarak planlıdır.

Planlama Alanının Meriyetteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut, Küçük Sanayi Sitesi ve donatı alanı olarak planlıdır.

SONUÇ

Bilindiği üzere 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8 inci maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yengeç: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği, bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yüksekliklerin, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirleneceği hükmü eklenmiştir.

Anılan kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 20 nci maddede; yukarıdaki hükümlerle ilişkili olarak, ilgili idarelerin, imar planlarında yengeç serbest olarak öngörülen bina yüksekliklerini 1 Temmuz 2021 tarihine kadar imar planlarında değişiklik ya da revizyon yaparak belirlemekle yükümlü olduğu, bina yüksekliği yengeç serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapıncaya

kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, belirlenen süre içinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alan öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

7221 sayılı Kanunun yürürlük maddesinde İmar Kanununun 8/b maddesine eklenen; sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği yönündeki hükmün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe gireceği açıklanmıştır.

Bu kapsamda; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yakacık Mahallesi Toplu Konut Alanı sınırı içerisinde yer alan Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Sosyal Donatı Alanlarında Hmax=Serbest olan yapılaşma koşulları Yençok=6 Kat olarak yeniden belirlenerek 7221 sayılı Kanun kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

