



**ANKARA İLİ KIZILCAHAMAM İLÇESİ  
KARACAVİRAN (KARACAÖREN) MAHALLESİ  
İÇERİSİNDE YER ALAN 315 ADA 1 PARSELİN 60.8  
HEKTARLIK KISMINA İLİŞKİN**

**1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**



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



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



e-posta: info@gedas.com.tr





## İçindekiler

1.PLANLAMANIN AMACI .....	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	5
3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU .....	6
4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU .....	7
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU .....	13
5.1 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	13
5.2 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	13
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ.....	14
7.KURUM GÖRÜŞLERİ.....	15

## Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü .....	3
Şekil 2 Planlama Alanı Drone Görüntüsü .....	4
Şekil 3 Planlama Alanı Drone Görüntüsü-2.....	4
Şekil 4 Planlama Alanının Genel Konumu .....	5
Şekil 5 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu .....	6
Şekil 6 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası .....	9
Şekil 7 Planlama Alanı Eğim Analizi.....	10
Şekil 8 Planlama Alanı Yükseklik Analizi.....	11
Şekil 9 Planlama Alanı Rölyef Analizi .....	12
Şekil 10 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı .....	13
Şekil 11 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi.....	14

## Tablolar

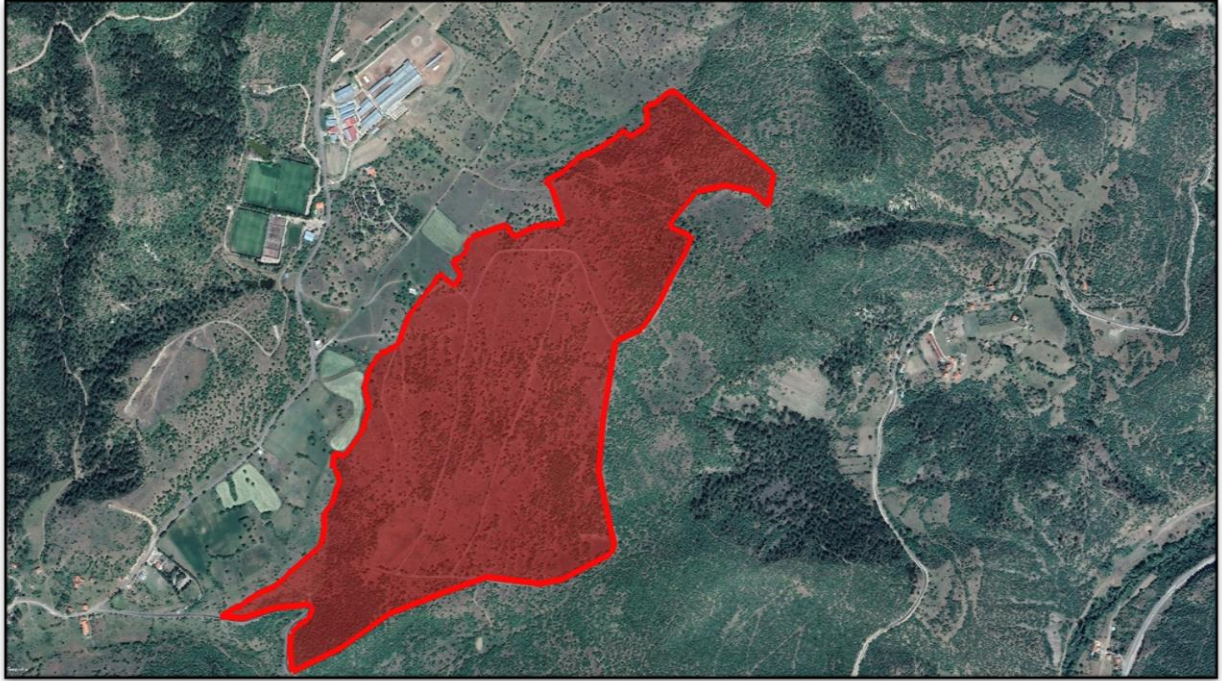
Tablo 1 Mülkiyet Analizi .....	6
Tablo 2 Planlama Alanı Alan Dağılımı .....	15



## 1.PLANLAMANNIN AMACI

Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Karacaviran (Karacaören) Mahallesi içerisinde yer alan 315 Ada 1 Parselin yaklaşık 60.8 hektarlık kısmı Gençlik ve Spor Bakanlığı'na tahsis edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

Şekil 1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Google Earth Uydu Görüntüsü,2022



Şekil 2 Planlama Alanı Drone Görüntüsü



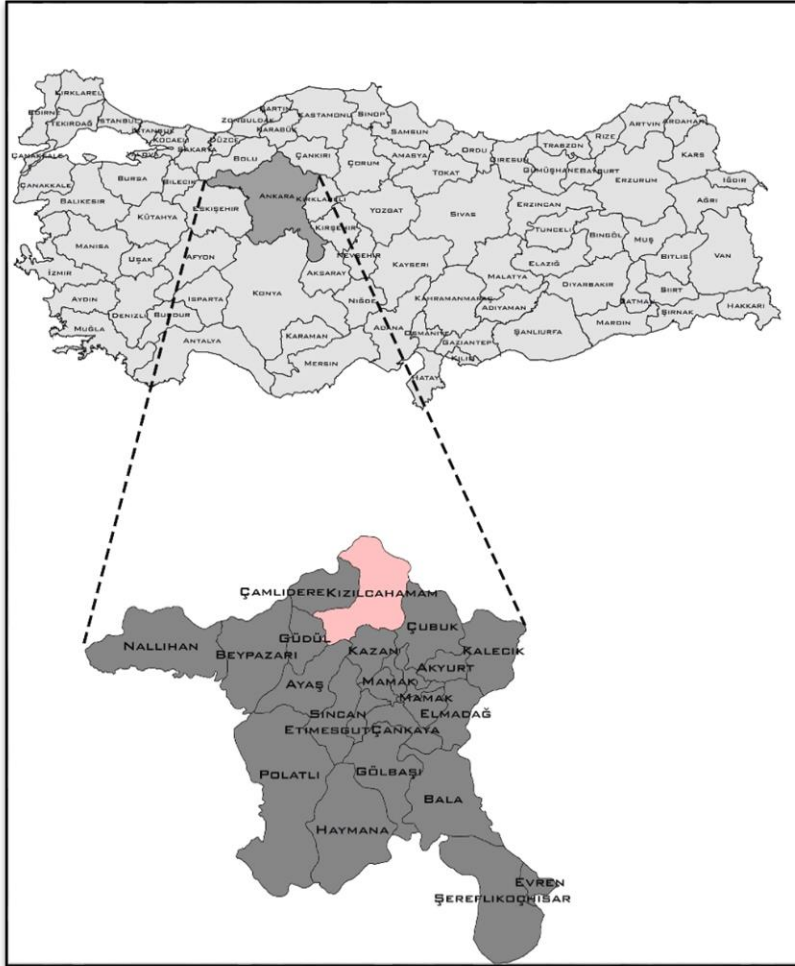
Şekil 3 Planlama Alanı Drone Görüntüsü-2



## 2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Ankara, İç Anadolu'nun kuzeyinde, coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda yer almakta olup 24 ilçeye sahiptir. 25.632 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük üçüncü ilidir. Ankara ili 25.632 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile 783.562 km<sup>2</sup>'lik ülke topraklarının %3,1'ini oluşturmaktadır. Ankara'nın batıda Eskişehir'e, doğuda Kırıkkale, Kırşehir ve Aksaray'a, kuzeyde Bolu ve Çankırı'ya, güneyde ise Konya'ya sınırı bulunmaktadır. Komşu illerden Eskişehir'e 236 km, Bolu'ya 192 km, Çankırı'ya 131 km, Kırıkkale'ye 104 km, Kırşehir'e 181 km, Aksaray'a 225 km, Konya'ya 271 km mesafe uzaklıktadır.

Şekil 4 Planlama Alanının Genel Konumu<sup>2</sup>



<sup>2</sup> GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2022

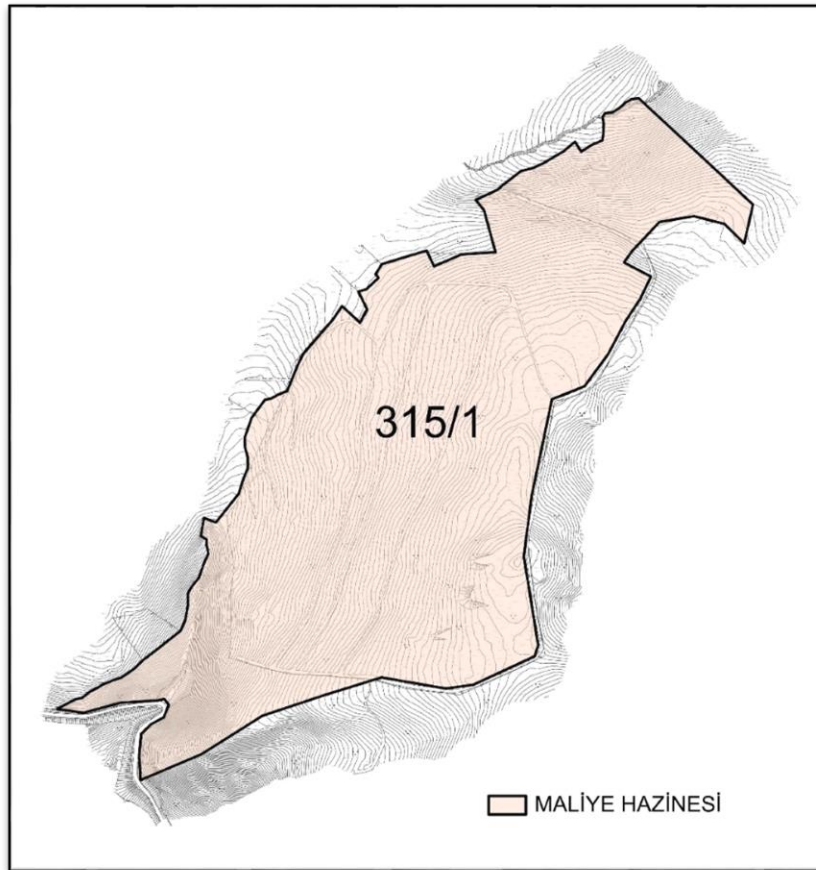


### 3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Karacaviran Mahallesi 315 ada 1 parselin tamamının 20451335.31 m<sup>2</sup> büyüklükte olduğu ve mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait Orman Alanı vasfında olduğu, alanın tamamının Tarım ve Orman Bakanlığına tahsis edildiği, Ankara Orman Bölge Müdürlüğü'nün 24.04.2023 tarih ve 7928770 sayılı yazısı ile parselin imar planına konu 607.967,98 m<sup>2</sup> kısmının Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından Gençlik ve Spor Bakanlığına 6831 Sayılı Orman Kanununun 17. Maddesinin 3. Fıkrasına göre 17.02.2022 tarihli taahhütname ile Spor Tesisi yapılmak üzere izin verildiği anlaşılmıştır.

Planlama alanı, Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Karacaviran (Karacaören) Mahallesi içerisinde yer alan 315 Ada 1 Parselde yer almaktadır. Parselin toplam büyüklüğü 20451,335.31 m<sup>2</sup>'dir. Planlama alanı 315 Ada 1 Parselin 608,457.07 m<sup>2</sup>'lik kısmından oluşmaktadır. Parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir.

Şekil 5 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



Tablo 1 Mülkiyet Analizi

ADA	PARSEL	MÜLKİYET	YÜZÖLÇÜMÜ(M <sup>2</sup> )
315	1	MALİYE HAZİNESİ	608,457.07



#### 4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanına ilişkin hazırlanmış İmar Planına Esasa Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 27.12.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanın da yapılan arazi ve büro çalışmaları neticesinde inceleme alanında eğimin %10-20, %20-30 ve %40-50 aralığında olduğu, 0,30-0,50 m nebati toprak malzemesi devamında, Kirazdağı Volkanitine ait 10,00 m ye kadar andezit birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir. İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar sonucunda; 1/1000-1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında sınırları belirtilmiş, arazinin morfolojik özellikleri, litolojik /yapısı, jeoteknik parametreleri (taşıma gücü, oturma, şişme potansiyeli vb.), yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri, deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış ve elde edilen veriler ışığında "Önlemlenilen Alan (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir.

##### **Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**

Bu alanların jeolojisini Alt Miyosen yaşlı, Kirazdağı Volkanitine (Tmk1) ait andezit birimi oluşturmaktadır. Topografik eğim %10-20, %20-30 ve %40-50 olup YASS bulunmamaktadır. Kirazdağı Volkaniti (Tmk1) birimleri düşey ve yatay yönde litolojik değişim göstermesi, kaya özellikli birimlerin dayanımlarının orta, kayaç kalitesi çok kötü, ayrışma derecesi orta ayrışmış ve eğimin, %10-20, %20-30 ve %40-50 aralığında değişmesi nedeniyle yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu stabilite problemlerinin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirilerek ortamdaki uzaklaştırılmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde zemin kütlelerinin drenajının sağlanması gereklidir. Foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı ve stabilite problemlerine karşı sağlanacak olan mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bina temelleri stabil seviyelere taşıtırılmalıdır.
- Bu alanlarda her türlü yol ve temel kazılarında oluşabilecek stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır. Yapılaşma öncesi öncelikle yağmur suyu,
- kanalizasyon, atık su, yol gibi alt yapı çalışmaları projelendirilip uygulamaya geçilmelidir.



- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli, komşu parsellerde oluşabilecek stabilite bozulmalarına karşı tedbirler (dayanma yapıları) önceden alınmalıdır.
- Parseller yamaçlara dik olarak tasarlanmalıdır. Böylece yapılacak kazılarda yüksek şevlerin oluşması duyarlılık sorunlarının yaşanması engellenecektir.
- Temellerin aynı birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- Yapı temelleri, ana kaya veya nispeten daha sağlam zemine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda bina yüklerini zemine üniform olarak yayacak, farklı taşıma gücü ve oturma risklerini azaltacak racıye temel tipinin yapı temeli olarak seçilmesi uygun olacaktır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Eğim değerinin yüksek olduğu alanlarda ve alan dışında kalan üst kotlarda ayrılmış, yarısı yere gömülü kaya bloklarının kazı çalışmalarında düşme, kayma, yuvarlanma riskine karşın gerekli önlemler (traşlama, büyük blokları parçalama, bağlama, v.b.) mutlaka alınmalıdır.
- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazlı etütlerde şev duraylılığına yönelik uygun analizler (kinematik analiz ve şev duraylılığı analizi) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip sağlam zemine soketlenmiş kazıklar, betonarme istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı destek kirişleri ile desteklenmesi gibi önlemlerin alınması gereklidir.
- Temel kazılarında yer altı suyuna rastlanılan kesimlerde zemin kütlesinin drenajının sağlanması gereklidir.
- Parsel bazında zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı var ise mevcut yapı ve tesisleri korumak üzere uygun projelendirilmiş istinat, iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için bina bazında sondajlı zemin etüdü hazırlanmalı, bu etüt sonucunda elde edilecek parametreler ışığında temel sistemleri ve alınacak tedbirler belirlenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen kesimlerine oturtulmalı taşıtırılmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.



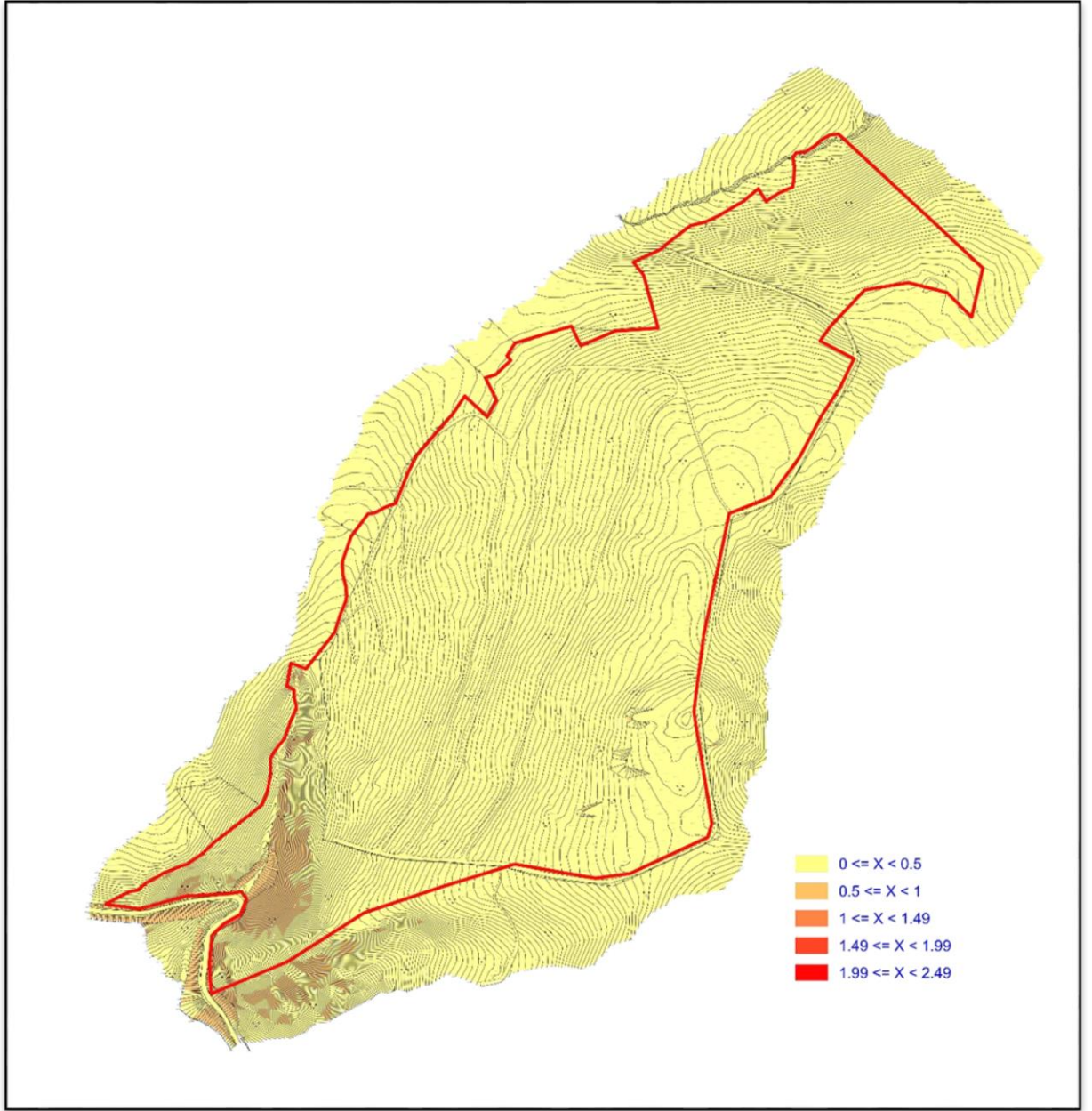


Şekil 6 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası





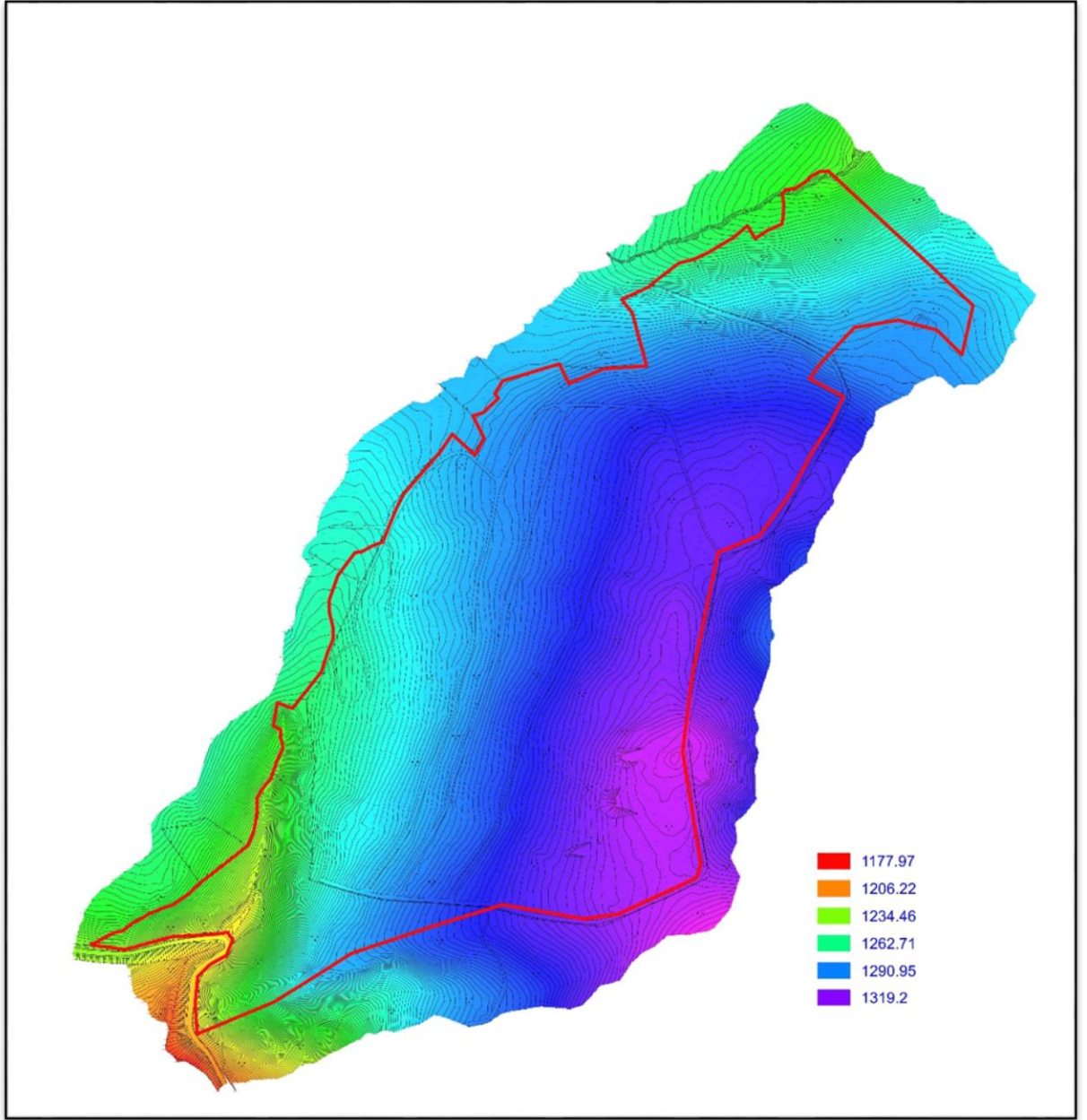
Şekil 7 Planlama Alanı Eğim Analizi<sup>3</sup>



<sup>3</sup> GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları,2022



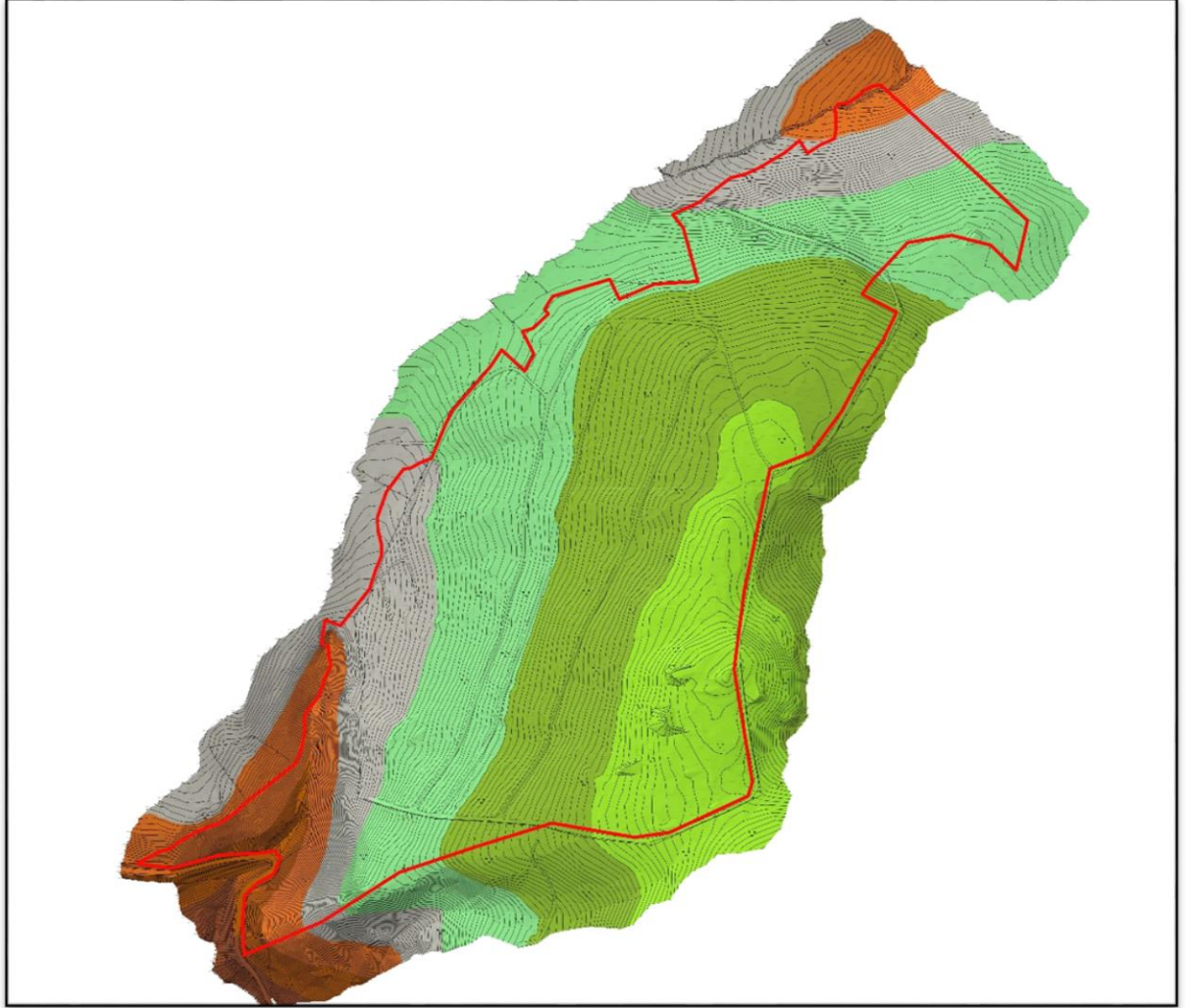
Şekil 8 Planlama Alanı Yükseklik Analizi<sup>4</sup>



<sup>4</sup> GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları,2022



Şekil 9 Planlama Alanı Rölyef Analizi<sup>5</sup>



<sup>5</sup> GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2022

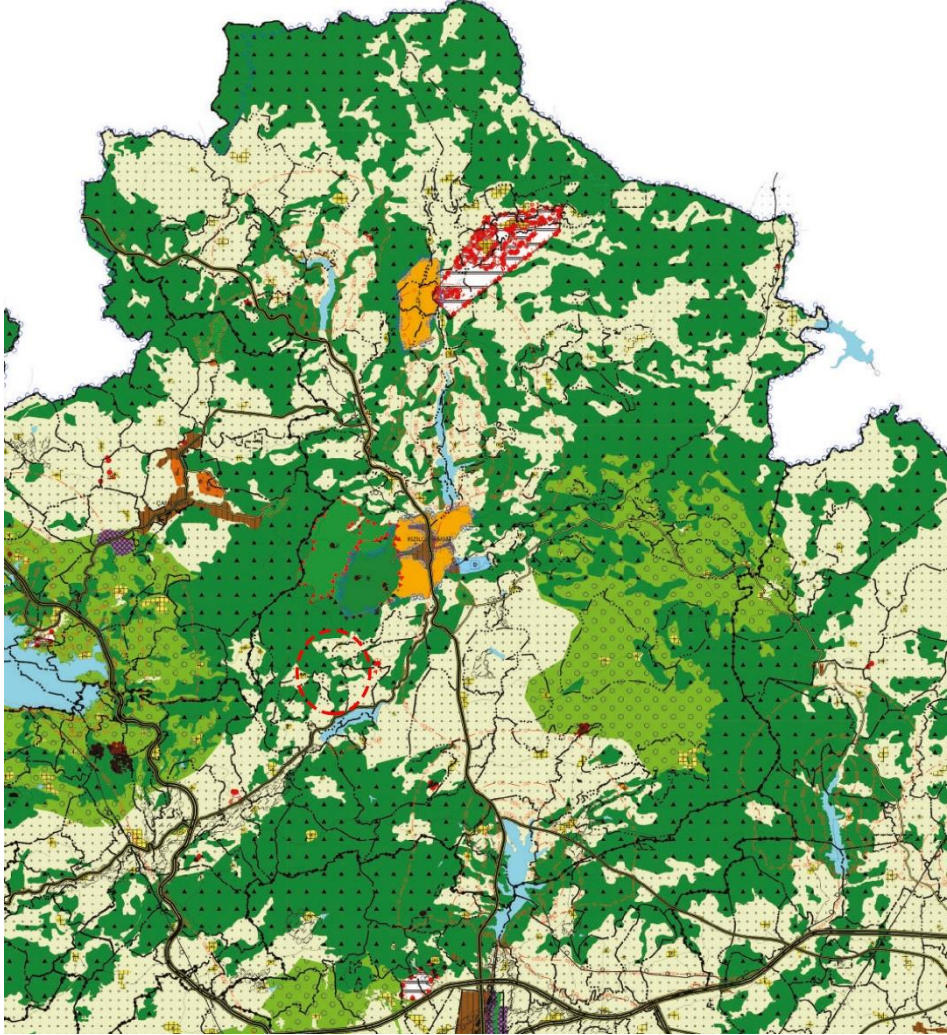


## 5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

### 5.1 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan, 1/100.000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında söz konusu alan "Orman Alanı ve Tarım Alanı" lejanlarında kalmaktayken Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planı'nın imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile iptal edilmiştir. 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir

*Şekil 10 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı*



### 5.2 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

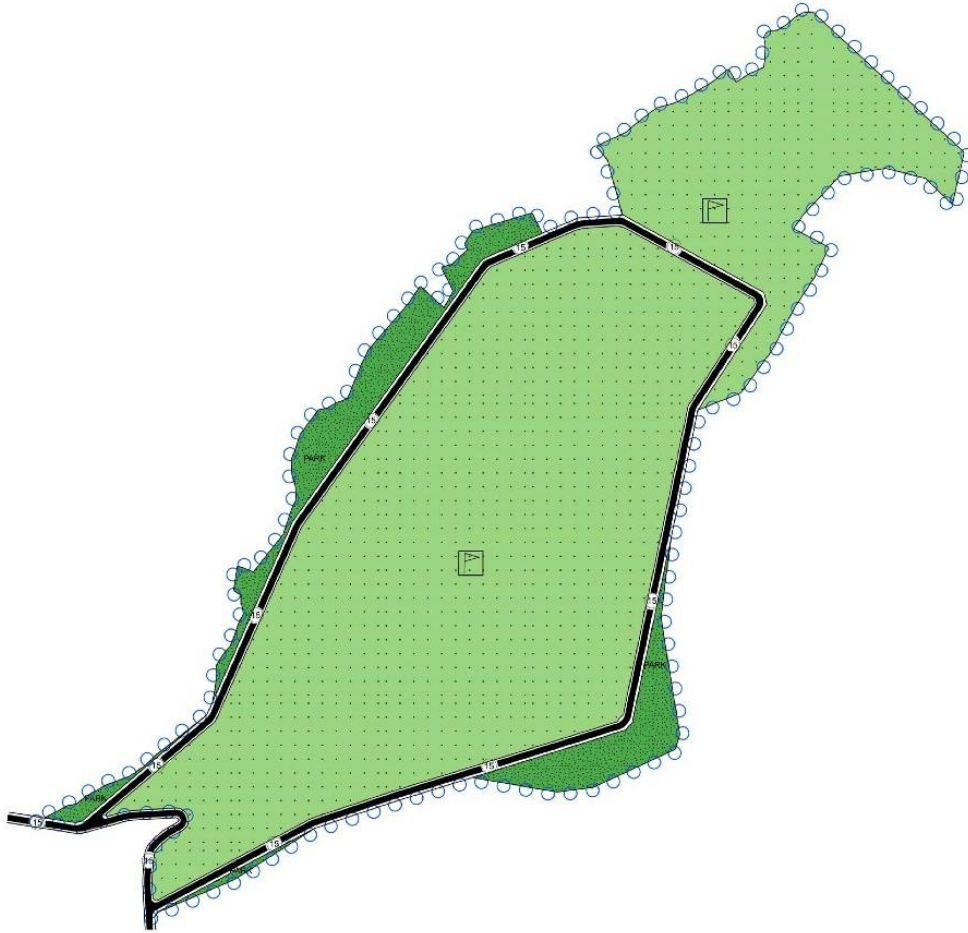
Planlama alanının yer aldığı Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Karacaviran (Karacaören) Mahallesi içerisinde yer alan 315 Ada 1 Parselin yaklaşık 60.8 hektarlık kısmına ilişkin hazırlanmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



## 6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde, taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi aşağıda verilmiştir. Planlama alanında Spor Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı fonksiyonları belirlenmiştir. Toplam planlama alanı büyüklüğü 608,457.07 m<sup>2</sup> olup alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Şekil 11 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi





Tablo 2 Planlama Alanı Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN(%)
<b>SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>		
<b>SPOR ALANI</b>	513,612.49	<b>84.41</b>
<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>		
<b>PARK</b>	52,587.89	<b>8.65</b>
<b>KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI</b>		
<b>YOL</b>	42,256.70	<b>6.94</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>608,457.07</b>	<b>100</b>

## 7.KURUM GÖRÜŞLERİ

Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Karacaviran Mahallesi 315 ada 1 parselin 60 ha kısmına yönelik olarak alınan kurum ve kuruluş görüşlerinde özetle;

**Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.12.2022 tarih ve 8148419 sayılı kurum görüşünde;** söz konusu taşınmazın orman vasfında olduğu ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun kapsam dışında olduğu,

**Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 30.11.2022 tarih ve 432764 sayılı görüşünde özetle;** taşınmaz üzerinde 7269 sayılı kanun kapsamında kurum adına herhangi bir tahsis işlemi yer almadığı ve Afete Maruz Alan bulunmadığı,

**Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 05.04.2023 tarih ve 223388 sayılı görüşünde özetle;** söz konusu plana ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı,

**Ankara Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 14.12.2022 tarih ve 5254836 sayılı yazısında özetle;** söz konusu planlama alanına ilişkin 5543 sayılı Kanun kapsamında yapılması planlanan herhangi bir uygulama ve 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan veya rezerv alanı ilanına ait herhangi bir bilgi bulunmadığı, 2963 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde İl Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği, Çevresel Etki Değerlendirmesi açısından gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları içermekte ve ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listelerinde yer alan projelere uygulanmakta olup plan tekliflerine esas alanlar içerisinde yapılması planlanan faaliyetlerin yönetmelik kapsamında değerlendirildiği, bu bağlamda söz konusu alan sınırları içerisinde yapılması planlanan faaliyetlerin mezkur Yönetmeliğin Ek-1 listesi kapsamına girmesi durumunda Bakanlığa, Ek-2 listesi kapsamına girmesi durumunda ise Ankara Valiliği'ne başvuru yapılması ayrıca "ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir." Kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerektiği,



diğer taraftan ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan projeler ile ilgili olarak ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların Çevrimdışı ÇED Süreci Yönetim Sistemi (e-ÇED) üzerinden Ankara Valiliği'ne yapılması gerektiği,

**Ankara Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Baskent Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın 20.06.2023 tarih ve 6718628 sayılı yazısı ile yazı ekinde yer alan Kızılcahamam Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih ve 6041926 sayılı yazısında özetle; Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2023 tarih ve 8957087 sayılı yazısında söz konusu parselin Soğuksu Milli Parkı Sınır Revizyonu içinde kaldığı ve nedenle Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği,**

**Orman Genel Müdürlüğü Ankara Orman Bölge Müdürlüğü'nün 24.04.2023 tarih ve 7928770 sayılı yazısında özetle;**

Söz konusu alanın 6831 sayılı Orman Kanununun 3302 sayılı kanunla değişik hükümlerine göre orman kadastrosu ve 2/b çalışmasının yapıldığı, söz konusu alanın tamamının orman alanı olduğu, söz konusu taşınmaz üzerinde 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesinin üçüncü fıkrası hükümlerine göre Gençlik ve Spor Bakanlığı adına Spor Tesisi yapımı için Makamın 01.08.2022 tarihli olurları ile 607.967,98 m<sup>2</sup> lik alanda spor tesisi izin verildiği, 17. Maddenin üçüncü fıkrasının uygulanması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince Gençlik ve Spor Bakanlığınca Kurumumuza verilen 17.02.2022 tarih ve 17.02.01 sayılı "Kesin İzin Taahhüt Senedi" hükümlerine aynen uyulması gerektiği,

Vaziyet planında koordinatları ile belirtilen tesislerin dışında ve yine koordinatları belli izin sahası alanında açım yapılmaması, izin sahasına tesis yapılırken Kuruma bilgi verilmesi ve 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesinin üçüncü fıkrasının uygulanması hakkındaki yönetmelik "*Madde 25-(9)Bu yönetmeliğe göre izin verilen saha sınırları içinde ve izin verilmiş maksadına uygun uygulama imar planı yaptırılabilir. Ancak izin verilen ormanlık alan bağlı olduğu orman parseline ifrazdan ayrılamaz.*" hükmü kapsamında; yazı ekinde gönderilen haritada Devlet Ormanı olarak sınırlandırılan alanda 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre imar uygulaması yapılırken orman alanlarında parsellasyon ve ifraz yapılmaması ve plan notlarına "*Orman alanlarında yapılan imar planınının 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında alınan izne dayalı yapıldığı, 6831 sayılı Orman Kanununun 6.maddesi hükümlerine göre, Orman Genel Müdürlüğü görüşü alınmadan izin alanına dayalı işlem haricinde başkaca bir işlem tesis edilemeyeceği*"ne ilişkin açıklamaların yazılması ve yapılacak olan imar çalışmasında ilgili yönetmelik gereğince izin verilen ormanlık alanın bağlı olduğu orman parseline ifrazdan ayrılamayacağı koşulu ile 6831 sayılı orman kanunu hükümlerine göre izin verilen ve görüş sorulan alanın imar uygulamalarına konu edilmesinde sakınca bulunmadığı,

**Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 16.12.2022 tarih ve 3890740 sayılı yazısında;** Gençlik ve Spor Bakanlığı 28.01.1999/35 ve 01.08.2022/5129188 sayılı olurları ile 28.01.2048 tarihine kadar söz konusu alanda spor tesisi yapılması için saha teslim tesellüm tutanağının koordinatları ile işlenerek izne bağlandığı,

**Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü'nün 30.11.2022 tarih ve 691852 sayılı yazısında özetle;** 1/100.000 ölçekli imar planını mahkeme kararı ile iptal edildiği ve yeni plan çalışmasının devam ettiği, ayrıca 1/5000 ve 1/1000 imar planlarının bulunmadığı,

**Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve 9534638 sayılı yazısında özetle;** bahse konu sahada kurum yetki, görev ve sorumluluğunda tescilli bir koruma alanı yer almadığı,





**Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.12.2022 tarih ve 407549 sayılı kurum görüş yazısında özetle;** yapılacak çalışmalar sırasında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde (Ek-1) belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine (\*) riayet edilmesi gerektiği, aksi halde oluşabilecek kazalardan şirketin sorumlu olmayacağı, söz konusu bölgede 2022 yılına ve yakın dönem için bir yatırım planı bulunmamakla birlikte söz konusu parselde yakın kalan mevcut elektrik dağıtım şebekelerinin bulunduğu, yapılması planlanan tesis ile parsel yakınında kalan mevcut dağıtım tesisleri arasında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yaklaşma mesafeleri sağlandığı takdirde bir sakınca bulunmadığı,

**Kızılcahamam Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.12.2022 tarih ve 8660 sayılı yazısında özetle;** söz konusu planın yapılmasında kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

**Cevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2023 tarih ve 347671 sayılı yazısında özetle;** idarece söz konusu alanda herhangi bir proje /planlama çalışması yürütülmediği, plan onama yetkisi bulunan yerlerden olmadığı,

**TEİAŞ 8. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 01.12.2022 tarih ve 1565472 sayılı kurum görüşünde özetle;** söz konusu alanda sorumluluk alanlarında herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı,

**Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.01.2023 tarih ve 3613901 sayılı yazısında;** söz konusu sahada yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı,

**Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 14.01.2023 tarih ve 184787 sayılı yazısı ve eklerinde yer alan;**

**TPAO'nun 14.01.2023 tarih ve E-87548541-759.99 sayılı yazısında** söz konusu alanda herhangi bir yatırımın bulunmadığı,

**Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 06.04.2023 tarih ve 304586 sayılı yazısında özetle;** kurum çalışmaları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

**Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü Etüt Proje ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın 14.01.2023 tarih ve 4148414 sayılı yazısında özetle;** kurum ruhsat sahaları ile çakışma durumu incelendiği ve kuruma ait ruhsat sahası bulunmadığı,

**Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü Üretim ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın 27.03.2023 tarih ve 128911 sayılı yazısında özetle;** söz konusu alanda kuruma ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı,

**Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 13.04.2023 tarih ve 411984 sayılı yazısında özetle;** söz konusu alanda kuruma ait herhangi bir çalışma bulunmadığı ve plan yapılmasında sakınca görülmediği,

**Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 13.04.2023 tarih ve E.2721498 sayılı yazısından özetle;** söz konusunda alanda kuruluşun tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı,

**Başkent Doğalgaz Dağıtım Gavrımenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 05.04.2023 tarih ve E.68710 sayılı yazısında özetle;** söz konusu alanın doğalgaz dağıtım lisansı sınırları kapsamında kalmadığı bu nedenle Kızılcahamam Doğalgaz Dağıtım A.Ş. şirketinin görüşünün alınması gerektiği,

**Kızılcahamam Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 24.05.2023 tarih ve 14.05.2023 sayılı yazısında özetle;** söz konusu alanın Kızılcahamam doğalgaz dağıtım lisansı sınırları kapsamında kalmadığı,



**Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 31.01.2023 tarih ve 3060891 sayılı yazısında özetle;** planlama alanında idarece planlanan veya planlanmakta olan herhangi bir toplulaştırma ve sulama projesinin bulunmadığı,

“-Etüt alanı içerisinde yer alan dere yataklarının akış yönlerine ve akış kesitlerine müdahale edilmemesi ve dere yataklarında 40 m genişliğinde (ekseninin sağında 20 m solunda 20 m) şeritvari alanın yapılaşma dışı tutularak dere yatağı olarak ayrılması,

-Yağış alanı küçük kurudere yataklarının doğal kesitleri korunmalı, yüzey ve yamaç suları altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde çözümlenmelidir.”

-Tüm derelerin zorunlu yol geçişlerine 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği”nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır.

-Dere yataklarında yapılacak dere ıslahı, köprü vb. faaliyetlerde hazırlanacak projelerde Kuruluşumuz görüşünün alınması “Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği” ile “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.”



ANKARA İLİ KIZILCAHAMAM İLÇESİ KARACAVIRAN (KARACAÖREN) MAHALLESİ İÇERİSİNDE YER ALAN 315 ADA 1 PARSELİN 60.8 HEKTARLIK KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



# GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TOKİ İŞTİRAKİDİR**