



A T I L I M

HARİTA MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.

Tic. Sic. No.: 92878

**ANKARA İLİ-KIZILCAHAMAM İLÇESİ
YENİCE MAHALLESİ**

**154 ADA; 1016-169-199-706-722-399-674-494-170-200-495-
496-978-705-712-691-721-937-728 ve 729**

PARSELLERDE (HAL ALANI)

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

ANKARA İLİ-KIZILCAHAMAM İLÇESİ
154 ADA; 1016-169-199-706-722-399-674-494-170-200-495-496
978-705-712-691-721-937-728 ve 729
PARSELLERDE (HAL ALANI)
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. Planlama Alanının Konumu

Kızılcahamam İlçesi, Ankara' nın bir ilçesi olup, kuzeyde Çankırı ilinin Çerkeş ve Bolu ilinin Gerede ilçesi ile, güneyde Kazan, Ayaş ve Güdül ile, doğuda Çubuk ve Çankırı'nın Orta ilçesi, batıda ise Çamlıdere ile komşu olduğu görülür.

Yüzölçümü 1712 km² olan Kızılcahamam İlçesi, alan açısından; Polatlı (3789 km²), Haymana (2976 km²), Balâ (2583 km²), Nallıhan (1978 km²) ve Beypazarı (1868 km²)'ndan sonra altıncı sırada bulunur.

Ankara'yı kuzeye bağlayan ve çok eskiden beri kullanıldığı tarihî kaynaklarca belirtilen kara yolunun Kargasekmez Mevkii'nden kuzey yönüne bakıldığında alabildiğine dağlık, ormanlık ve akarsularla zengin bir bölge ile vadi tabanında kuzey güney istikametinde akan Kirmir Çayı görülmektedir. İç Anadolu ve Karadeniz Bölgeleri'nin sınır noktası olan Kargasekmez'den, güneye bakıldığında ise kuzeye oranla başlayan kısmi düzlük, daha az ağaçlı, yer yer meşeliklerin bulunduğu susuz bir kesim görülür.

Hazırlanan imar planı değişikliği Kızılcahamam İlçesi, Yenice Mahallesi sınırları içinde 154 ada; 1016-169-199-706-722-399-674-494-170-200-495-496-978-705-712-691-721-937-728 ve 729 numaralı parsellerde yapılmıştır.



2. Plan Değişikliğinin Amacı

Hazırlanan imar planı değişikliği, 08.04.2021 tarihinde Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi Kasaplar Çarşısında çıkan yangında zarar görmüş ticari alanların yenilenmesi amacıyla yapılmıştır.

Fotoğraf 1: Kasaplar Çarşısı



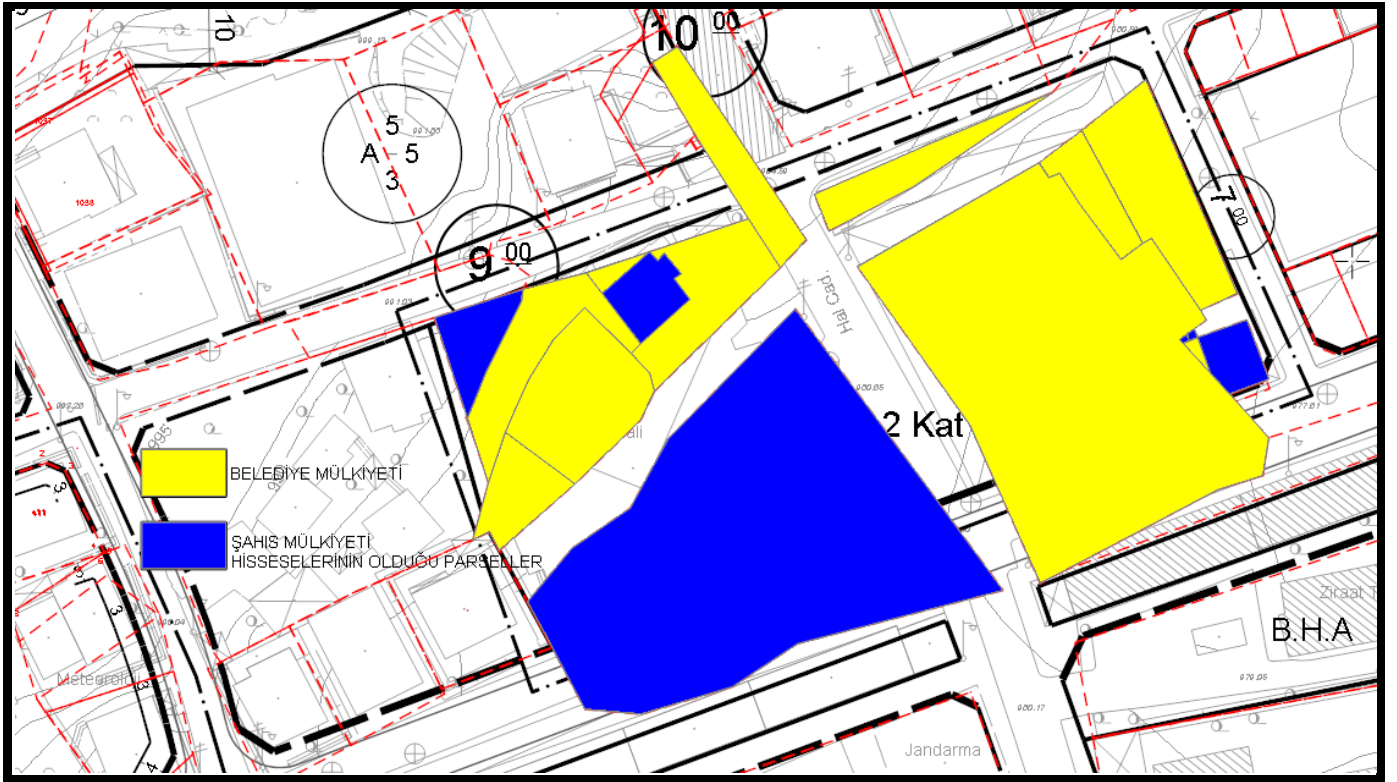
Fotoğraf 2: Kasaplar Çarşısı



Fotoğraf 3: Kasaplar Çarşısı

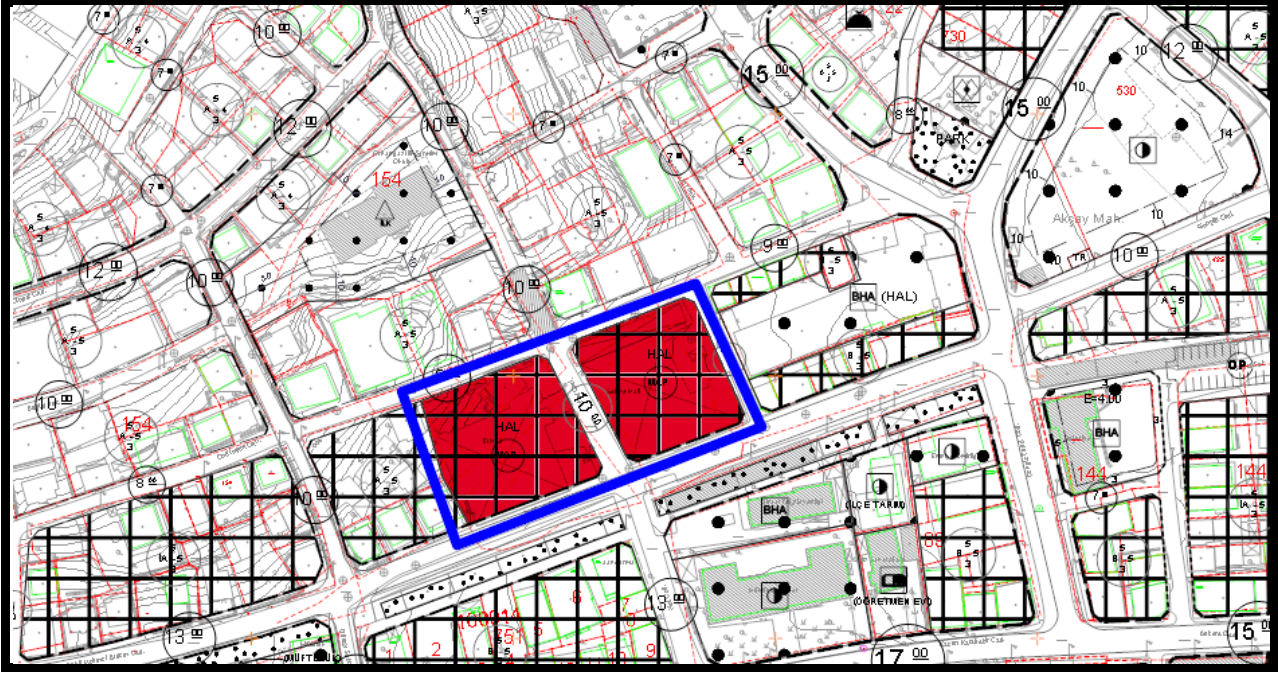


3. Mülkiyet Durumu



Hazırlanan imar planı değişikliğinde, hal alanının (5821m²) 797,71 m² lik kısmı şahıs mülkiyetinde olup geri kalan alanlar Belediye mülkiyetindedir.

3. Meri İmar Planı



07.02.2012 tarihli ve 22 sayılı karar ile onaylı 1/1000 Uygulama İmar planında 154 ada Hal Alanı (Ticaret) olarak planlanmıştır. Meri planda alana MAP işareti konulmuş olup plan notlarında MAP alanları için mimari avan projesine göre uygulama yapılacak alanlar olarak açıklama getirilmiştir.





4. Planlama Kararları

Hazırlanan imar planı değişikliği, 08.04.2021 tarihinde Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi Kasaplar Çarşısında çıkan yangında zarar görmüş ticari alanların yenilenmesi amacıyla 5821 m² lik bir alanda hazırlanmıştır. Yanan alanda Söz konusu alan meri imar planında ticaret alanı (HAL) olarak planlıdır.

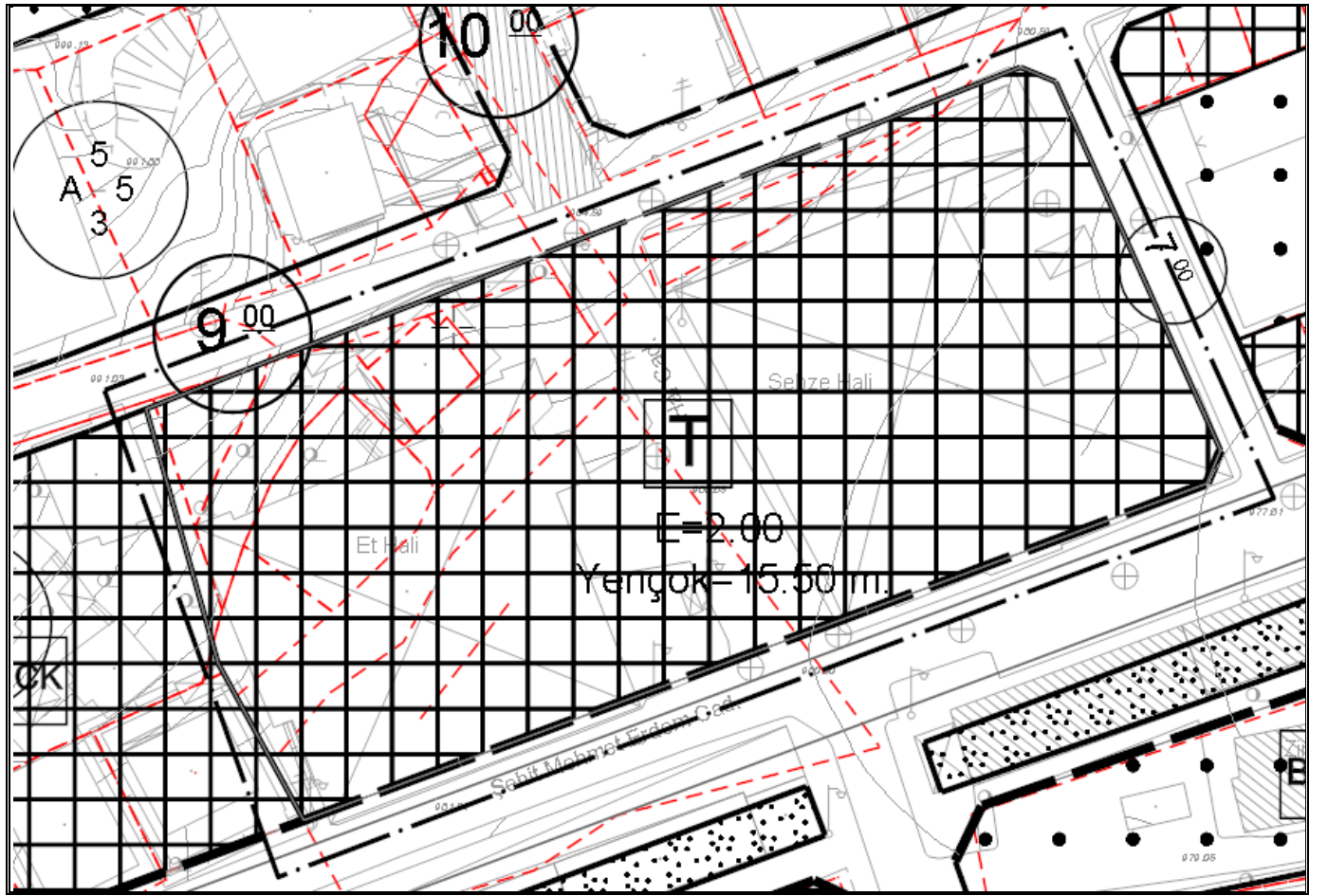
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 30.06.2021 tarih 1234504 sayılı yazısında ;

Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Yenice Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 0,83 hektar büyüklüğündeki alan 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 09/04/2021 tarihli ve 757448 sayılı oluru ile rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiştir. 6306 sayılı Kanun'un 6 ıncı maddesinin on ikinci fıkrasının "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü yer almaktadır. Rezerv Yapı alanı içerisindeki öğelerin yürütülmesi için, 6306 sayılı Kanun'un 6 ıncı maddesinin beşinci fıkrası hükümleri uyarınca belirtilen iş ve işlemleri gerçekleştirmek üzere ilgede kayıtlı yazı ile Belediyenize yetki devri yapılması talep edilmektedir. Bu kapsamda, söz konusu rezerv alanda gerçekleştirilecek uygulamalarla alakalı yazımız ekinde bulunan

30/0612020 tarih ve 1220558 sayılı Bakanlık Makam oluru ile belirtilen iş ve işlemler hususunda, Belediye Başkanlığınız geçici olarak yetkilendirilmiştir.” denilmektedir.

Planı değişikliği; 154 ada; 1016-169-199-706-722-399-674-494-170-200-495-496-978-705-712-691-721-937-728 ve 729 numaralı parsellerde hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliğinde meri plan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan projeye revize edilmiştir. Revize edilen planda; meri planda hal alanları arasında kalan 10.00 metrelik yaya yolu kaldırılmıştır. Hazırlanan projeye göre Emsal : 2.00 Yençok 15.50 metredir.

İmar Planı Değişikliği



Hazirlanan Projeye Ait Resimler;





PLAN NOTLARI

1. TİCARET KULLANIM ALANINDA $E=2.00$ VE $Yençok=15.50$ m YAPILAŞMA KOŞULLARINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU VE 2010/5 SAYILI “AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
6. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ KIZILCAHAMAM UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

