



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ,
YAKACIK MAHALLESİ, YENİ HURDACILAR SİTESİ
65187 / 1 – 65188 / 1 – 65189/1 ADA PARSELLERE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

A) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Ankara İli, Yenimahalle ilçesi, Yakacık Mahallesi, Hurdacılar Sitesi içerisinde yer alan 65187 ada 1 parsel, 65188 ada 1 parsel ve 65189 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar ile park alanlarının bulunduğu yaklaşık 19,986.68 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Konumu



Plan değişikliğine konu alanında içerisinde yer aldığı bölgede çalışmalar, Ankara Valiliği, Ankara Hurdacılar Esnaf Odası Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasındaki "Ankara ili. Yenimahalle İlçesi, Yakacık Mahallesi Ankara Hurdacılar Küçük Sanayi Sitesi Protokolü" ile bu protokole bağlı ek protokoller çerçevesinde devam etmekte olup, işyeri imalatları Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca "Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacık Mahallesi Ankara Hurdacılar Küçük Sanayi Sitesi 1.Etap ve 2. Etap Dükkân İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İş" kapsamında tamamlanmak üzeridir.

Plan değişikliğine konu alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.09.2022 tarihinde onaylanan “Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacık Mahallesi 70.88 Ha 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” içerisinde Park Alanı ve Küçük Sanayi Alanı olarak planlıdır.

C) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU VE AMACI

Plan değişikliğine konu alanında içerisinde yer aldığı bölgede işyeri imalatları Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca “Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacık Mahallesi Ankara Hurdacılar Küçük Sanayi Sitesi 1.Etap ve 2. Etap Dükkan İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşİ” kapsamında tamamlanmak üzere olup, plan değişikliğine konu olan imar adaları içerisindeki işyerlerinin imalatları farklı etaplar dahilinde gerçekleştirilmiştir. Bu durum plan değişikliğine konu 3 adet imar adasının güney batısında her bir imar adasında 1 er adet olmak üzere 3 adet işyerinin kendilerinden önce imalatı gerçekleşen işyerlerinin imalatlarının tamamlanmasından dolayı kendi temel donatı imalatlarının yapılabilmesi için inşaatı tamamlanmış işyerleri esas alınarak bu işyerlerinden 3.60 m öteleme gerekliliği durumunu da beraberinde getirmiştir. Hazırlanan imar plan değişikliği ile işyerlerinin imalatlarına bağlı ortaya çıkan bu durum plan değişikliğine konu imar adalarında işyerlerinin belirlenen sayıda imalatlarının, imar planlarına uygun olarak tamamlanmasını amaçlamaktadır.

D) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliği, plan değişikliğine konu imar adalarının güney batısında Küçük Sanayi Alanları güneybatı yönünde 3.60 m büyütülerek yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği, Küçük Sanayi alanı içerisinde yer alan işyeri sayısını, işyeri büyüklüğünü ve yapı yoğunluğunu değiştirmemekte olup, aynı imar adalarında farklı zamanlarda imal edilen işyerlerinin temel donatı imalatlarından kaynaklanan sorunun çözümüne yönelik hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” Madde-26 (İmar Planı Değişiklikleri)’nin 7.bendinde belirtilen “*Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu analizi hazırlanır veya hazırlatılır.*” hükmü kapsamında; yoğunluk artırıcı ve kentsel ulaşım sistemini etkilemediğinden kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu gerektirmemektedir.

Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Tablo 1: Yürürlükteki İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği Alan Karşılaştırma Tablosu

KULLANIM	YÜRÜRÜLÜKTEKİ İMAR PLANI (m²)	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m²)	FARK (m²)
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	12,202.44	12,562.51	360.07
PARK	3,521.85	3,161.78	-360.07



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ,
YAKACIK MAHALLESİ, YENİ HURDACILAR SİTESİ
65187 / 1 – 65188 / 1 – 65189/1 ADA PARSELLERE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**

A) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Ankara İli, Yenimahalle ilçesi, Yakacık Mahallesi, Hurdacılar Sitesi içerisinde yer alan 65187 ada 1 parsel, 65188 ada 1 parsel ve 65189 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar ile park alanlarının bulunduğu yaklaşık 19,986.68 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Konumu



Plan değişikliğine konu alanında içerisinde yer aldığı bölgede çalışmalar, Ankara Valiliği, Ankara Hurdacılar Esnaf Odası Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasındaki "Ankara ili. Yenimahalle İlçesi, Yakacık Mahallesi Ankara Hurdacılar Küçük Sanayi Sitesi Protokolü" ile bu protokole bağlı ek protokoller çerçevesinde devam etmekte olup, işyeri imalatları Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca "Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacık Mahallesi Ankara Hurdacılar Küçük Sanayi Sitesi 1.Etap ve 2. Etap Dükkân İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İş'i" kapsamında tamamlanmak üzeredir.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alan Yakın Çevresi Mevcut Durumu



B) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN MERİ İMAR PLANI, JEOLÖJİK DURUM VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan “Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacık Mahallesi 70.88 Ha 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.09.2022 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Alan söz konusu planda “Park Alanı ve E=0.70 Yençok = 9.50 m yapılaşma koşulları ile Küçük Sanayi Alanı” olarak planlıdır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut İmar Planı Durumu



Plan değişikliğine konu olan taşınmazları kapsayan alanda 2011 yılında TOKİ tarafından hazırlatılan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan “Yenimahalle (Ankara) Belediyesi Yakacık Mevkii Muhtelif Paftalara Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” bulunmaktadır. Raporda plan değişikliğinin de içerisinde bulunduğu alanın yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış ve “*İnceleme alanında Hançili formasyonuna (Th) ait killi kireçtaşı, marn, silttaşı, kumtaşı, konglomera ve tüfit ile Tekke Volkanitlerine (Tt) ait andezit, trakiandezit, bazalt, daha az tüf, aglomera ve dasitten oluşan kayalar ve bunların bozuşma ürünü olan killi seviyeler yer almaktadır. Tekke Volkanitlerine (Tt) bulunduğu alanlar ile Hançili formasyonuna (Th) ait bozuşmuş zemin özelliğindeki alanlar Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.*” hususları tespit edilmiştir. Detaylı değerlendirmeler, sonuç ve öneriler ilgili raporda yer almaktadır.

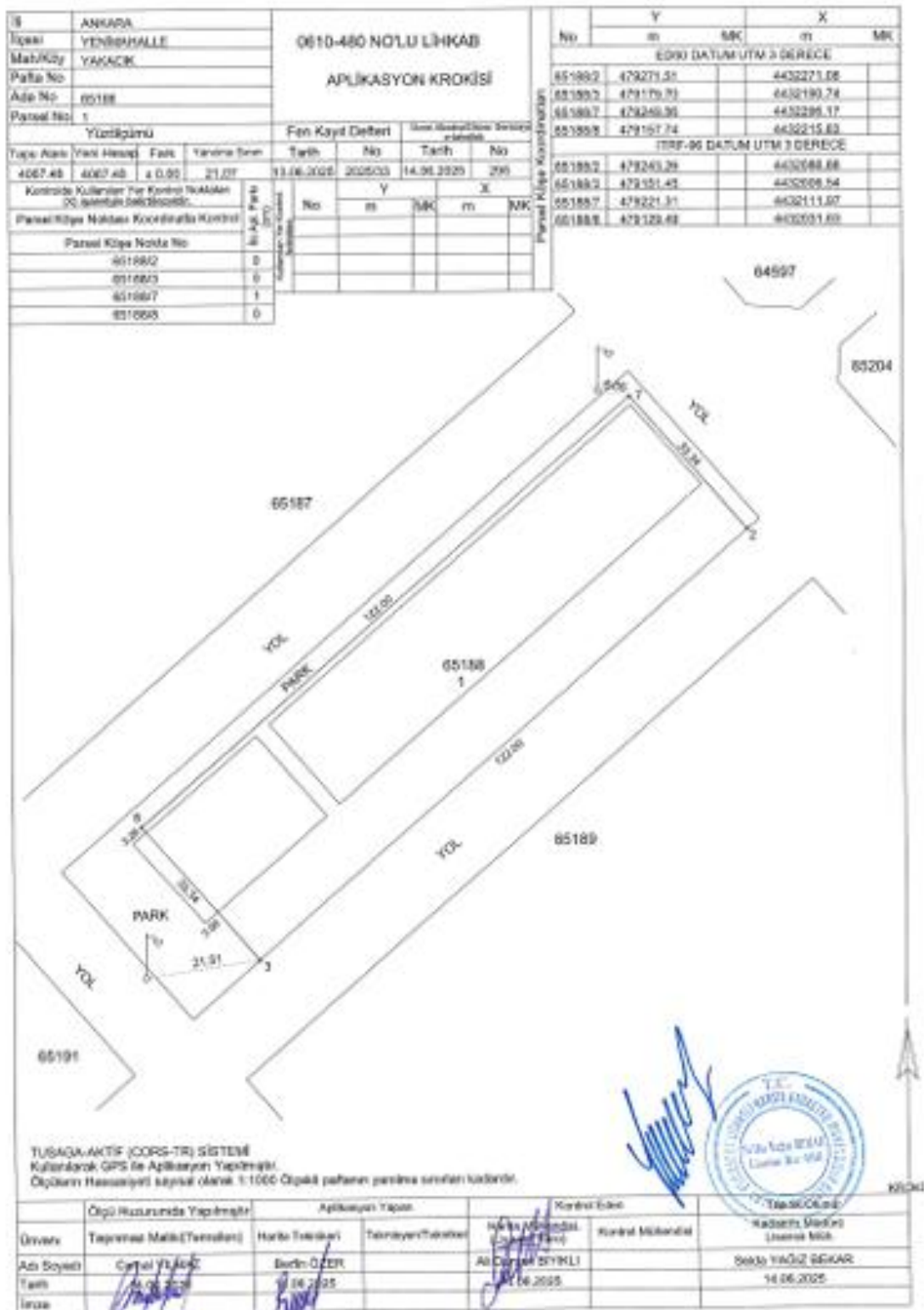
Plan değişikliğine konu olan 65187 ada 1 parsel, 65188 ada 1 parsel ve 65189 ada 1 parsel numaralı taşınmazların tamamı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindedir. (EK-2)

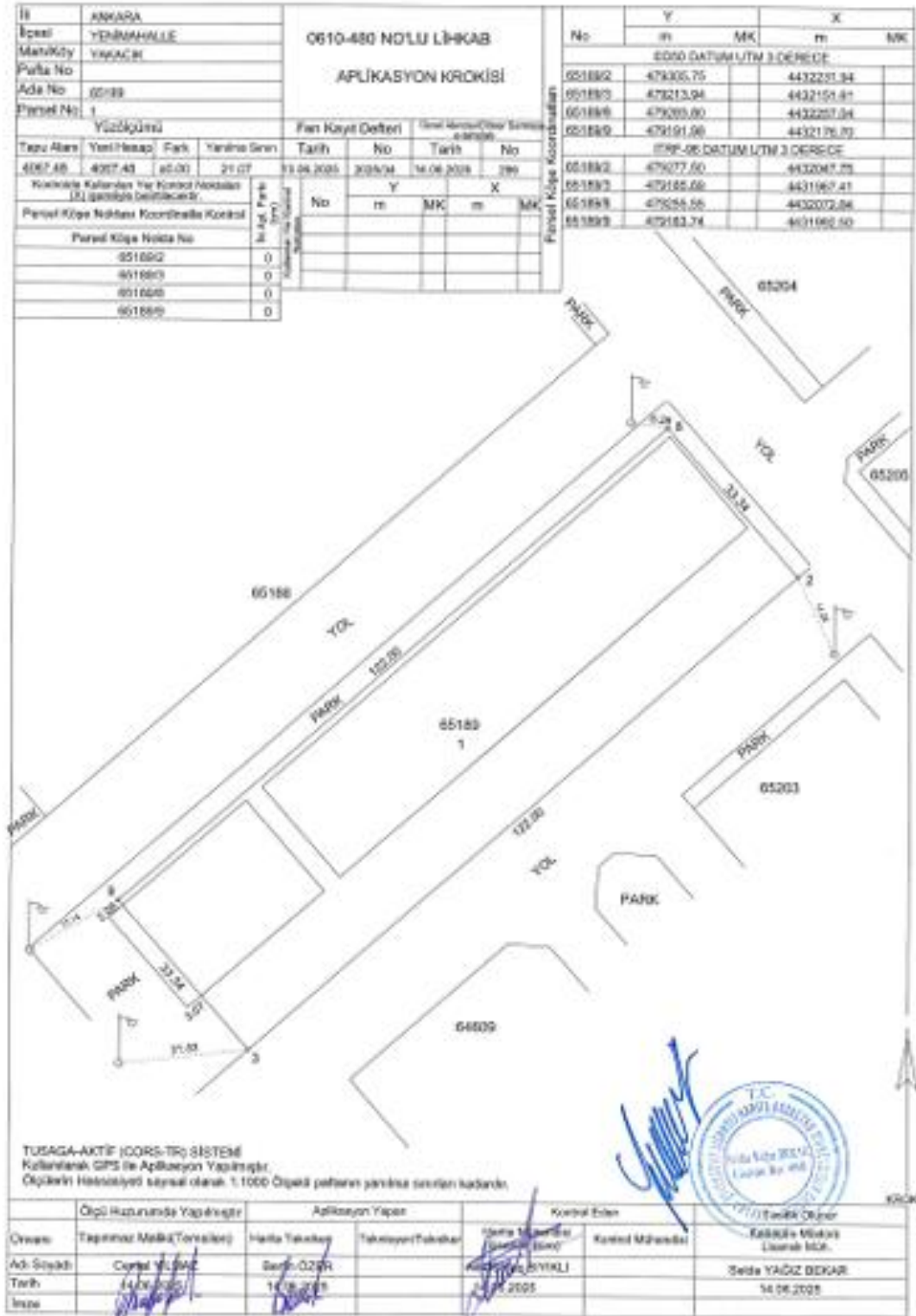
C) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU VE AMACI

Plan değişikliğine konu alanında içerisinde yer aldığı bölgede işyeri imalatları Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca “Ankara İli Yenimahalle İlçesi Yakacık Mahallesi Ankara Hurdacılar Küçük Sanayi Sitesi 1.Etap ve 2. Etap Dükkân İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi” kapsamında tamamlanmak üzere olup, plan değişikliğine konu olan imar adaları içerisindeki işyerlerinin imalatları farklı etaplar dahilinde gerçekleştirilmiştir. Bu durum plan değişikliğine konu 3 adet imar adasının güney batısında her bir imar adasında 1 er adet olmak üzere 3 adet işyerinin kendilerinden önce imalatı gerçekleşen işyerlerinin imalatlarının tamamlanmasından dolayı kendi temel donatı imalatlarının yapılabilmesi için inşaatı tamamlanmış işyerleri esas alınarak bu işyerlerinden 3.60 m öteleme gerekliliği durumunu da beraberinde getirmiştir. Hazırlanan imar plan değişikliği ile işyerlerinin imalatlarına bağlı ortaya çıkan bu durum plan değişikliğine konu imar adalarında işyerlerinin belirlenen sayıda imalatlarının, imar planlarına uygun olarak tamamlanmasını amaçlamaktadır.

D) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliği, plan değişikliğine konu imar adalarının güney batısında Küçük Sanayi Alanları güneybatı yönünde 3.60 m büyütülüp yapılaşma koşulları (E=0.70, Yençok= 9.50) korunarak yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan





EK-2 TAPU KAYITLARI



T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada / Parsel	:65187 / 1
Zemin No	:116769798	Arsa Alanı	:4067.48
İl / İlçe	:ANKARA / YENİMAHALLE	Nitelik	:Arsa
Kurum Adı	:Yenimahalle	Taşınmaz Durumu	Aktif
Mahalle / Köy Adı	:YAKACIK M		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	:43 / 4163		

HİSSE BİLGİSİ								
Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Edinme Şekli		
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	14/09/2021		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	62213	İmar (TSM)		
ŞERH BİLGİSİ --								
BEYAN BİLGİSİ								
Hisse Id	Durumu	Hisse Bilgisi	Hisse Pay/Payda	İştirak No	Hisse Tip	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi	Cümle
55253765	Aktif	(SN:8353628) YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	1 / 1		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	49914	30/06/2022	Diğer (Konusu: Ankara 6.İdare Mahkemesinin 2021/586 Esas 2022/1194 Karar sayılı yazısı ile taşınmazın imar planının iptal kararı ile ilgili yazı sistemde taralıdır) Tarih: - Sayı: -
İRTİFAK BİLGİSİ --								
REHİN BİLGİSİ --								



T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada / Parsel	:65188 / 1
Zemin No	:116769799	Arsa Alanı	:4067.48
İl / İlçe	:ANKARA / YENİMAHALLE	Nitelik	:Arsa
Kurum Adı	:Yenimahalle	Taşınmaz Durumu	Aktif
Mahalle / Köy Adı	:YAKACIK M		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	:43 / 4164		

HİSSE BİLGİSİ

Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Edinme Şekli
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	14/09/2021		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	62213	İmar (TSM)

ŞERH BİLGİSİ --

BEYAN BİLGİSİ

Hisse Id	Durumu	Hisse Bilgisi	Hisse Pay/Payda	İştirak No	Hisse Tip	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi	Cümle
55253766	Aktif	(SN:8353628) YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	1 / 1		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	49914	30/06/2022	Diğer (Konusu: Ankara 6.İdare Mahkemesinin 2021/586 Esas 2022/1194 Karar sayılı yazısı ile taşınmazın imar planının iptal kararı ile ilgili yazı sistemde taralıdır) Tarih: - Sayı: -

İRTİFAK BİLGİSİ --

REHİN BİLGİSİ --



T.C.
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada / Parsel	:65189 / 1
Zemin No	:116769800	Arsa Alanı	:4067.48
İl / İlçe	:ANKARA / YENİMAHALLE	Nitelik	:Arsa
Kurum Adı	:Yenimahalle	Taşınmaz Durumu	Aktif
Mahalle / Köy Adı	:YAKACIK M		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	:43 / 4165		

HİSSE BİLGİSİ								
Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Edinme Şekli		
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	196001.000 / 406748.000	14/09/2021		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	62213	İmar (TSM)		
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	210747.000 / 406748.000	14/09/2021		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	62213	İmar (TSM)		
ŞERH BİLGİSİ --								
BEYAN BİLGİSİ								
Hisse Id	Durumu	Hisse Bilgisi	Hisse Pay/Payda	İştirak No	Hisse Tip	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi	Cümle
55253767	Aktif	(SN:8353628) YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	1 / 1		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	49914	30/06/2022	Diğer (Konusu: Ankara 6.İdare Mahkemesinin 2021/586 Esas 2022/1194 Karar sayılı yazısı ile taşınmazın imar planının iptal kararı ile ilgili yazı sistemde taralıdır) Tarih: - Sayı: -
İRTİFAK BİLGİSİ --								
REHİN BİLGİSİ --								