

**T.C.  
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI  
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI  
SÜMER HOLDİNG A.Ő. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



# **BİLGİ NOTU**

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ YAKACIK-İMAR MAHALLESİ  
43987 ADA 3 NO.LU PARSEL**

**Kasım, 2023**

## 1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz; Yakacık Mahallesi, 4040. Sokak Yenimahalle/ ANKARA (40.045321°K, 32.784700°D) adresinde konumlanmıştır.

Taşınmaza ulaşım tarif olarak şu şekildedir; bölgenin ana arter konumunda bulunan 3847. Cadde üzerinde kuzey yönünde ilerlerken sağdan bağlantılı 3603/4. sokağa girilir. ~250 m ileriden sağa 4040. Sokak'a dönlür. Konu taşınmaz ~350 m mesafede yer almaktadır.

### 1.2 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	ANKARA	Blok No	-
İlçesi	YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	YAKACIK-İMAR	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	6
Niteliği	ARSA	Sahife No	549
Pafta	-	Edinme Tarihi	03.08.2001
Ada	43987	Edinme Yevmiye No	6695
Parsel	3	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	2500,00 m <sup>2</sup>		
Malik	MALİYE HAZİNESİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

### 1.3 Tapu Takyidat Bilgileri

**Şerh:** Bulunmamaktadır.

**Beyan:** Diğer (Konusu: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. Tarih:11.03.2019 Sayı:1168808) Tarih:- Sayı:- (Şablon: Diğer) (Tarih: 13.03.2019, Yevmiye No: 12333)

**İrtifak:** Bulunmamaktadır.

**Rehin:** Bulunmamaktadır.

#### 1.4 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

**ANKARA İLİ**, 26.897 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olan Ankara, 39.57”K enlemi ile 32,53”D boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m’dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisar’dır.



Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara’da gerçekleştirilmiştir. Türkiye’nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Türkiye’de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

**Kaynak: ktb.gov.tr, 2022**

Ankara nüfusu 2022 yılı itibarı ile 5.782.285 kişidir.

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	5.782.285	2.856.479	2.925.806
2021	5.747.325	2.843.409	2.903.916
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445

**Kaynak: TÜİK, 2022**

**YENİMAHALLE İLÇESİ;** Yüzölçümü 436 km<sup>2</sup>'dir. Günümüzde Ankara ili ile kaynaşmış olan Yenimahalle ilçesinin temeli 1925 yılında atılmıştır. Atatürk, Ankara ilini başkent olarak seçtikten sonra Yenimahalle ilçesindeki çorak toprakları ıslah etmek amacıyla 5 Mayıs 1925 tarihinde Atatürk Orman Çiftliğinin temelini atmıştır. 1946–1949 yılları arasında Ankara Belediye Başkanı olan Ragıp Tüzün de, bu çiftlik karşısındaki boş yamaçları satın alarak dar gelirli memurlara konut yapmaları için dağıtmış ve böylece Yenimahalle ilçesinin planlı bir biçimde kurulmasının temelini atmıştır. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline gelen yöre, 1984 yılında yapılan mahalli idareler seçimleri öncesinde bağımsız belediye haline gelmiştir.

İlçe doğu yönünde Mire Dağı, batı yönünde Ayaş Dağları, kuzey yönünde Ova Çayının vadilerle ayırdığı Kızılcahamam Dağlarının tepeleri ve güney yönünde ise Polatlı-Haymana Ovasını kapsayan geniş bir alana sahiptir. İlçe içinde yer alan en büyük akarsu Ankara Çayıdır. Selçuklu hükümdarı Alaaddin Keykubat tarafından 1222 yılında, eski Bağdat ticaret yolunun geçtiği Ankara çayı üzerinde yaptırılan Akköprü kentin tarihine tanıklık etmektedir.

**Kaynak:** [ankara.ktb.gov.tr](http://ankara.ktb.gov.tr)

Yenimahalle ilçesinin nüfusu 2022 yılı itibarı ile 704.652 kişidir.

Yıl	Yenimahalle Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	704.652	342.496	362.156
2021	703.809	342.333	361.476
2020	695.395	339.219	356.176

**Kaynak:** TÜİK, 2022

Taşınmaz; “Yakacık Mahallesi, 4040. Sokak Yenimahalle/ ANKARA” açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Ankara kent merkezinin kuzeybatı bölgesinde yer almaktadır.

Yenimahalle ilçesi, Yakacık Mahallesi merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, Taşınmazın bulunduğu bölge geneli boş arsalardan oluşmakta olup kısmen 1-2 katlı kargir yapılarda bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı tamamlanmıştır. Taşınmaza özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Kent merkezinin genel olarak kent çeperlerine doğru gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın düşük seviyede olduğu, güney yönü istikametine gidildikçe yapıların yoğunlaştığı gözlemlenmiştir.

### 1.5 Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %5 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede, fiili durum itibarı ile arz ve talep dengelidir.



Kaynak: Google Earth, 2022

## 2. TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

### 2.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre 1/100.000 ölçekli Ankara Çevre Düzeni Planının Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28/09/2020 tarih E:2018/551 K:2020/1610 sayılı kararı ile iptal edildiği ve yürürlükte olmadığı bilgisi alınmıştır.

### 2.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre 1/25.000 ölçekli Ankara Çevre Düzeni Planı içerisinde Meskun(Düzenli) Konut Alanları içerisinde yer almaktadır.

### 2.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yenimahalle Belediyesi İmar Servisinde yapılan incelemelerde taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, "Gelişme Konut Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

### 2.4 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yenimahalle Belediyesi İmar Servisinde yapılan incelemelerde taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, KAKS:0,85, "Konut Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

## 3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

– Konu mülk sınırları içerisinde bulunduğu 1/5000 ölçekli "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.



## 4. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Taşınmazın Kullanıcı Durumu ve Bölgenin Deprem Derecesi

Deprem Bölgesi	1. derece	2. derece	3. derece	4. derece	5. derece
			X		
Kullanıcı Durumu	Kiracı	Mal sahibi	Boş	İşgal	
			X		
İşgal ve Kirada İse Kim Tarafından ve Ne Amaçla Kullanıldığı	Taşınmaz mahallen boş arsa vasfındadır.				

### 4.2 Taşınmazın Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

**Parsel Geometrisi:** Geometrik olarak dörtgen forma benzer şekle sahiptir.

**Parsel Ölçüleri:** Parselin tam şekli rapor eklerinde verilmiştir. Taşınmaz batı cephesinde açılmamış imar yoluna ~48 m, güney cephedeki açılmamış imar yoluna ~49 m cephesi bulunmakta olup diğer cephelerde komşu parseller ile çevrilidir.

**Eğim:** Taşınmazın bulunduğu parsel az eğimli bir yapıya sahiptir.

**Altyapı ve Diğer Özellikleri:** Taşınmaz; şehir içi yerleşimine yakın konumda, gelişmekte olan bölgede yer almakta olup elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik altyapı mevcuttur.

## 5. EKLER

EKLER			
Numarası	Adı	Mevcutiyeti	Açıklama
<b>İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</b>			
EK 1	Tapu Kayıt Belge Örnekleri, (Tapu Tetkiki, Karar Belge Örnekleri)	<input checked="" type="checkbox"/> var <input type="checkbox"/> yok	Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden temin edilmiştir. (WebTapu)
<b>İLGİLİ KADASTRO ŞEFLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</b>			
EK 2	Kadastro ile ilgili Alınan Yazı ve Ekleri, (Kadastro Çapı, Plan, Pafta Örnekleri, vb.)	<input checked="" type="checkbox"/> var <input type="checkbox"/> yok	Yenimahalle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Kadastro Birimi
<b>İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN VERİLEN EVRAKLAR</b>			
EK3	Taşınmazın İmar Durumu	<input checked="" type="checkbox"/> var <input type="checkbox"/> yok	Yenimahalle Belediyesi'nden temin edilmiştir.
<b>MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER</b>			
EK 4	Fotoğraflar	<input checked="" type="checkbox"/> var <input type="checkbox"/> yok	Mahallinde yapılan tespitler sırasında çekilmiştir.

## EK 1: TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-8-2022-13:36



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180322893236	20220822-657-F12074	89323

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	43987/3
Taşınmaz Kimlik No:	2865951	AT Yüzölçüm(m2):	2500.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKACIK-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/549	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları sHakkında Kanun hükümlerine tabidir. Tarih:11.03.2019 Sayı:1168808 ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI	Yenimahalle - 13-03-2019 13:52 - 12333	-

1 / 2

		ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187		
--	--	---	--	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
6065389	(SN:47) MALİYE HAZINESİ V	-	1/1	2500.00	2500.00	İmar (TSM) 03-08-2001 6695	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fc8ID3o29qH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2





### EK 3: UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE ÇAP BELGESİ



5

YAPILAR, 20 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN MİNİMUM 10 METRE, DAHA DAR YOLLARDAN MİNİMUM 5 METRE ÇEKİLEREK YAPILACAKTIR.

2. PLANDA BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİĞİ DIŞINDA AYRICA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

3. ETAP SINIRLARI İÇİNDE İMAR UYGULAMASI BİR BÜTÜN OLARAK YAPILACAK VE TAPUYA TESCİL EDİLECEKTİR.

ETAP SINIRI İÇİNDE KALAN ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILARAK TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ BÖLGELER İMAR UYGULAMASI KAPSAMI DIŞINDA TUTULABİLİR.

4. KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ YOLLAR, AKTİF YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, CAMİ, KARAKOL ALANLARININ KAMUYA TERKİ YAPILMADAN İNŞAAT İZİNİ, TEKNİK ALT YAPI PROJELERİ UYGULANMADAN GEÇİCİ VE SÜREKLİ YAPI KULLANIM İZİNİ VERİLEMEZ.

#### 5. KONUT ALANLARINDA;

- 5.1. KONUT PARSELLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILABİLECEK MAKSİMUM KONUT SAYISI TOPLAM İNŞAAT ALANININ, BİRİM KONUT İNŞAAT ALANI OLAN 150M<sup>2</sup> YE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLECEK SAYIYI AŞAMAZ. KONUT PARSELLERİ 7M. DEN DAHA DAR YOLLARDAN CEPHE ALAMAZ.
- 5.2. KAMU TÜZEL KİŞİLERİNCE VEYA KAMU GİRİŞİMİ İLE KONUT KREDİSİ VEREN KURULUŞLAR VEYA YAPI KOOPERATİFLERİNCE YAPTIRILACAK KONUTLAR VE TOPLU KONUTLAR İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI VE KONUT SAYISI %10 ORANINDA ARTTIRILABİLİR.
- 5.3. ADA ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILAN KONUT ADALARINDA GÜNLÜK İHTİYACI KARŞILAMAK ÜZERE EMSAL İÇİNDE KALMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %4 ÜNÜ AŞMAMAK KOŞULU İLE ADA İÇİNDE SOSYAL VE TİCARİ AMAÇLI KULLANIŞLAR YER ALABİLİR.
- 5.4. EMSAL UYGULAMALI KONUT ADALARINDA 1500 M<sup>2</sup> DEN DAHA KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ MİN. PARSEL CEPHESİ, 20.00M. OLACAKTIR.
- 5.5. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE OTOPARK VE SERVİS AMAÇLI KULLANILABİLİR. SOSYAL VE TİCARİ AMAÇLI KULLANIŞLARIN KONUT YAPILARI İÇİNDE YER ALMASI DURUMUNDA BU KULLANIŞLAR YAPININ ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YER ALACAKTIR. BAĞIMSIZ YAPI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ DURUMUNDA **MAX.H 5.00M.** Yİ GEÇEMEZ.
- 5.6-II. ETAP BÖLGEDEKİ KONUT ADALARINDA, ADA ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA, **MAX.H:SERBEST E:1.05 OLAN ADA/PARSELLERDE YENÇOK:14KAT, E:0.85 OLAN ADA/PARSELLERDE YENÇOK:10 KAT'TIR.**

5.7. TALEP HALİNDE 35,25 VE 15 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLARA CEPHELİ KONUT ALANLARI 'TİCARET TERCİHLİ KONUT ALANI' OLARAK UYGULANABİLİR. TİCARET TERCİHLİ KONUT ALANLARINDA; ZEMİN KATLAR TİCARET OLARAK PROJELENDİRİLEREK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA BÜYÜK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YER ALAMAZ. OTOPARK İHTİYACININ PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.

5.8. KONUT SAYISI BÜTÜN KATLARDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANININ 150 M<sup>2</sup>'YE BÖLÜNMESİYLE BULUNAN SAYI KADAR OLACAKTIR. ZEMİN KATIN TİCARET OLMASI BULUNAN KONUT SAYISINI EKŞİLTMEZ.

5.9. KONUT ALANLARINDA **HMAX:SERBEST'TİR. E:1.05 OLAN ADA/PARSELLERDE YENÇOK:14 KAT, E:0.85 OLAN ADA/PARSELLERDE YENÇOK:10 KAT'TIR.**

YENİMAHALLE BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.04.2013 GÜN VE 413 SAYILI KARARI VE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 10.07.2013 GÜN VE 1270 SAYILI KARARI İLE YAKACIK BATI 84161 VE 84193 ETAPLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE AİT UYGULAMA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANDI.

YAKACIK MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN 13.12.2011 TARİH VE 3580 SAYILI ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS KARARI, ANKARA 6. İDARE MAHKEMESİ'NİN E: 2012/753, K: 2014/551 NOLU KARARIYLA İPTAL EDİLMİŞTİR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 09.04.2012 GÜN VE 487 SAYILI KARARI İLE YAKACIK MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANDI.



**EK 4: FOTOĞRAFLAR**





