ANKARA İLİ, AYAŞ İLÇESİ, SİNANLI-MAHKEME MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

K

GÖSTERİM

Ö:1/1000

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

İMAR PLANI ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

E=0.50 Yençok=2 kat — GELİŞME KONUT ALANLARI (MÜSTAKİL)

E=1.00 Yençok=5 Kat — GELİŞME KONUT ALANLARI (MÜŞTEREK)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

RESMİ KURUM ALANI

PAZAR ALANI

KORUNACAK ALANLAR

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

ANAOKULU ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

LİSE ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI

CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK — PARK

PASİF YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

MEYDAN

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

TAŞKINA MARUZ ALAN

ÖNLEMLİ ALAN

0A-2.1 — Önlemli Alan-2.1 - (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

0A-2.3 — Önlemli Alan-2.3 - (Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar)

TEKNİK ALTYAPI ALANI

ULAŞIM

TAŞIT YOLLARI

30.00 30 METRE — 25.00 25 METRE

20.00 20 METRE — 15.00 15 METRE

12.00 12 METRE — 10.00 10 METRE

YAYA YOLLARI

10.00 10 METRE — 7.00 7 METRE

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

TEKNİK ALTYAPI ALANI

ENERJİ NAKİL HATTI

PLAN NOTLARI

A-GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NINDO.05.2025 TARİH VE 823748 SAYILI BAŞKANLIK OLURU ILE "ANKARA İLİ, AYAŞ İLÇESİ, SİNANLI MAHKEME MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ" İLAN EDİLEN 6.566.372,693 M²'LİK ALAN İÇERİSİNDEKİ 3.984.789,91 M²'LİK ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA;
   - 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
   - 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ,
   - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
   - PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
   - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
   - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
   - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
   - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
   - YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK,
   - SIĞINAK YÖNETMELİĞİ,
   - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSIYÖNETMELİĞİ,
   - BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ,
   - OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
   - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'LE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. "5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
4. "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 8. MADDESİ UYARINCA; KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN İZNİ OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU GENELGEDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
6. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.04.2024 TARİH VE 5000551 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP TAŞKIN SAHASINDA KALAN PARK ALANLARINDA SADECE BİTKİLENDİRME YAPILABİLİR, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR OLSA DAHİ HERHANGİ BİR YAPI VA DA OYUN, SPOR VEYA REKREASYON AMAÇLI ARAÇ YAPILAMAZ.
7. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 17.12.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN "Ankara İLİ AYAŞ İLÇESİ CUMA MAHALLESİ İÇERİSİNDE YER ALAN, 656.58 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU"NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN TASDİK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
8. SU, KANALİZASYON, DOĞALGAZ, ENERJİ NAKİL HATTI, TELEFON VE İNTERNET ALTYAPISI VB. HATLARIN, İNŞAAT YAPILACAK ALANLARA İSABET ETMESİ HALİNDE PROJE AŞAMASINDA İLGİLİ İDARESİNDEN GÖRÜŞ ALINARAK DEPLASE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
9. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK KULLANILMASI HUSUSUNDA YAĞMUR SUYU TOPLAMA DEPOLAMA DEŞARJ SİSTEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU İÇİN ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. İMAR KANUNU'NUN 15, 16. VE 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.
12. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA, YOL AKSINI DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ, İL ÖZEL İDARESİ VEYA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.
13. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, PARK ALANLARI VE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINCA UYGULAMA YAPILACAK KONUT ADALARINDA TEKNİK ALTYAPI BİNALARI (TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB.) YAPILABİLİR. BU ALANLAR İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLE SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, UYGULAYICI KURULUŞ TARAFINDAN HAZIRLANIP İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK, DİLATASYON YAPILMAK VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK TEDBİRLERİ ALINMAK KAYDIYLA CEPHE GENİŞLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.
15. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN DE KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA ± 0,00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR.

B-ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI:
   - 1.1. PLAN PAFTALARINDA E:0,50 OLARAK TANIMLANMIŞKONUT ADALARINDA;
     - 1.1.1. CEPHESİ 13 METREDEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEK ŞARTIYLA ÜÇ PARSELİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILABİLİR.
     - 1.1.2. İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 250 M² DEN KÜÇÜK OLAMAZ.
     - 1.1.3. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M²Yİ GEÇEMEZ.
     - 1.1.4. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
     - 1.1.5. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜRETİLEBİLİR VE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
     - 1.1.6. BU ALANLARDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDA AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SADECE BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR.
   - 1.2. PLAN PAFTALARINDA E:MSAL: 1.00 OLARAK TANIMLANMIŞKONUT ADALARINDA
     - 1.2.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI: AYRIK, BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM OLMAK ÜZERE EMSAL:1,00 VE YENÇOK:5 KAT'TIR. ADA İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA PARSEL ÜRETİLEBİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
     - 1.2.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M²Yİ GEÇEMEZ.
     - 1.2.3. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.
   - 1.3. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN TOPLU KONUT UYGULAMASI YAPILAN ALAN SINIRI DIŞINDA KALAN KONUT ALANLARINDA PARSEL İÇERİSİNDE KONUT HARİCİNDE HİÇBİR KULLANIM YER ALAMAZ.
2. TİCARET ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
3. DONATI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
4. CAMİ ALANLARI: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
6. KENTSELAÇIK VE YEŞİL ALANLAR
   - 6.1. BU ALANLARDA MEYDAN, OTOPARK VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN TABİİ ZEMİNLERİNİN ALTINDA OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI/SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK VE AVAN PROJESİ BELEDİYESİ VEYA İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE YERALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR
   - 6.2. REKREASYON ALANLARINDA EMSAL:0,05 DEĞERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA SABİT OLMAYAN BÜFE, KAFETERYA, MESCİT, TUVALET VB. KAMU TESİSLERİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILABİLİR.