T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 704 13.05.2025

K A R A R

Ayaş İlçesi Yağmurdede Mahallesi 182 ada ve çevresinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 16.04.2025 tarihli ve 09 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Ayaş Belediye Başkanlığının 20.12.2024 tarihli ve 74395147-18592 sayılı yazısı ekinde sunulan; Ayaş Belediye Meclisinin 02.12.2024 tarih ve 136 sayılı Kararı ile uygun görülen "Ayaş ilçesi Yağmurdede Mahallesi 182 ada ve çevresine ait hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile tavsiye niteliğindeki 1/5000 Nazım İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanun uyarınca bir karara bağlanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**
**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;**
Ayaş ilçesi Yağmurdede ve Çanıllı Mahalleleri arasında bulunan yaklaşık 75,4 hektar alanı kapsadığı, yaklaşık 60 hektar büyüklüğündeki 182 ada 86 parselin büyük kısmının Ayaş Belediyesi kalan kısmının ise özel mülkiyete ait olduğu, planlama alanının doğusunda DSİ mülkiyetinde taşınmazların bulunduğu,

Planlama sürecine ilişkin olarak;
Teklife konu alan için; 06.01.2021 tarihli ve 08 sayılı Ayaş Belediye Meclisince uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile tavsiye niteliğindeki 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin "tadilen" onayına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2021 tarihli ve 1553 sayılı Kararının iptali istemiyle Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi) ve Mimarlar Odası (Ankara Şubesi) tarafından açılan davalarda Ankara 14. İdare Mahkemesinin 16/09/2022 tarih E:2021/2696 K:2022/1925 ve 31/10/2022 tarih E:2022/875 K:2022/2307 sayılı Kararlarında "...dava konusu Ayaş İlçesi Yağmurdede ve Ortabereket Mahalleleri 1/25.000, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, bütüncül 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara nazım imar planına, planların kademeli birlikteliği açısından uygun olmaması, plan açıklama raporu içinde mevzuatının gerektirdiği tutarlı gerekçelere ve kamu yararı amacına ilişkin bir açıklamaya yer verilmemesi, bilimsel ve teknik bir gerekçeye dayandırılmaması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterimler ve detay kataloğuna uygun olarak hazırlanmaması, sosyal ve teknik altyapı alan büyüklüklerinin bir bölümünün mevzuatta bu kullanımlar için belirlenen asgari alan büyüklüklerinden daha az alan büyüklüğüne sahip olacak şekilde planlanması nedeniyle ilgili mevzuata, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşılmış olup Ayaş Belediye Meclisinin 06.01.2021 tarih ve 08 sayılı kararı ile kabul edilen Ayaş İlçesi Yağmurdede ve Ortabereket Mahalleleri 1/25.000 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne dair 10.08.2021 tarih ve 1553 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis kararında hukuka uyarlık bulunmamaktadır." gerekçelerine yer verilerek, dava konusu işlemin iptaline karar verildiği,

ASLI ÜNDER
Tarık KAPAN
Karar Şube Müdürü

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 704 13.05.2025



Ayaş Belediye Meclisinin 07.12.2022 tarih ve 67 sayılı Kararı ile uygun görülerek; Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile tavsiye niteliğindeki 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı tekliflerinin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.05.2023 tarih ve 642 sayılı Kararı ile ilçesine iadesine kararı verildiği, sonrasında Ayaş Belediye Meclisinin 02.08.2023 tarih ve 59 sayılı Kararı ile uygun görülen, Ayaş İlçesi Yağmurdede ve Ortabereket Mah. sınırlarındaki 78 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ile tavsiye niteliğinde 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifi ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Tekliflerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2024 tarih ve 33 sayılı kararı ile "... 2023/642 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile iade edilen teklifle aynı içerikte olması, Mahkeme kararı doğrultusunda tekrar ele alınması, eksik olan kentsel sosyal teknik altyapı alanlarının bulunması, ASKİ görüşünün bulunmaması, eğimin yüksek olduğu bölgelerin yapılaşma içermeyen kullanımlara ayrılmaması, Orman Genel Müdürlüğü Beypazarı Orman İşletme Müdürlüğünce sınır revizyonu nedeniyle kendilerinden alınması istenen 2. görüşün dosyasında bulunmaması, planlama alanına ulaşımı sağlayan fiili yolun kamuya terkinin sağlanmaması ve devamlılığının bulunmaması..." nedenleriyle ilçesine iadesine karar verildiği,

**<u>İmar planına esas alınan kurum görüşlerinde özetle;</u>**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 02.10.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın tamamının Önlemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak belirlendiği,

ASKİ Genel Müdürlüğünün 28.08.2024 tarih ve 667125 sayılı yazısında söz konusu planın yapılmasında bir sakınca bulunmadığının belirtildiği,

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 15.07.2024 tarih ve E.605487 sayılı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin E.2952198 sayılı, TEİAŞ Genel Müdürlüğünün 08.07.2024 tarih ve 2556182 sayılı imar planına esas güncel kurum görüşlerinin bulunduğu,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 11.04.2018 tarih ve E.10940 sayılı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı 9.Bölge Müdürlüğünün 09.05.2018 tarih ve 110209 sayılı, Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 27.04.2018 tarih ve 70206 sayılı, Milli Savunma Bakanlığının 11.05.2018 tarih ve 868 sayılı, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının 27.04.2018 tarih ve E.7936 sayılı, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 29.03.2018 tarih ve E.14224 sayılı, İl Sağlık Müdürlüğünün 10.04.20189 tarih ve 754 sayılı, Karayolları Genel Müdürlüğünün 25.04.2018 tarih ve E.164983 sayılı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 20.03.2019 tarih ve E.43597 sayılı, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının 12.03.2019 tarih ve E.17470 sayılı, EGO Genel Müdürlüğünün 18.04.2018 tarih ve E.6777 sayılı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 20.08.2019 tarih ve E.2490552 sayılı görüş yazılarının bulunduğu,

Defterdarlık Başkent Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 04.04.2018 tarih ve 37660 sayılı yazısında; planlama çalışmaları sırasında Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici alanların gerekli yasal kesintileri yapıldıktan sonra konut, ticaret gibi faydalı parsellere şuyulandırılması ve planlama çalışmaları tamamlandıktan sonra planlamaya ilişkin plan sınırları, plan kararları, açıklama raporları ve plan notlarının gönderilmesi durumunda nihai kararın verilebileceğinin belirtildiği,

ASLI GÖRÜNÜMÜDÜR
Harun ORAN
Karar Şube Müdürü

Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 12.06.2018 tarih ve E.507165 sayılı yazısı eki kararda Kurulun 04.09.2014 tarih ve 1696 sayılı Kararı ile tescilli 1. Derece Arkeolojik sit alanında herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması gerektiğinin belirtildiği,

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 11.04.2018 tarih ve E.316260 sayılı yazısında planlama alanında turizm faaliyetlerine yönelik karar üretirken nitelikli tesislerin yapımını teşvik etmek amacıyla Bakanlıktan turizm yatırım ve işletme belgesi alınmasını yönlendiren plan hükümlerine yer verilmesinde yarar görüldüğünün bildirildiği,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün bila tarih 4803210 sayılı yazısında önceki görüşlerinin geçerliliğini koruduğu belirtildiği, önceki kurum görüşü yazılarında; Akkaya Deresinin ekseninden itibaren 50 m sağa ve 50 m sola olmak üzere 100 metrelik koruma bandı bırakılması, Boruklu Deresi'nin ekseninden itibaren 20 m sağa, 20 m sola olmak üzere toplam 40 m koruma bandı bırakılması gerektiği, zorunlu yol geçişlerinde Q500 yıllık taşkın debisini geçirebilecek kesitte uygun hava paylı sanat yapıları yapılması gerektiği, Ortabereket-Yağmurdede-Çanıllı Mahallelerine erişimi sağlayan Asartepe Barajını çevreleyen taşıt yoluna bağlantı yapılmasında sakınca bulunmadığı ve İdareleri tarafından ağaçlandırma alanı olarak belirlenmiş alan ile diğer İdarelerine ait mülkiyetlerin lehlerine korunmak üzere yapılacak çalışmalarda sakınca olmadığının belirtildiği,

Ankara Orman Bölge Müdürlüğü Beypazarı Orman İşletme Müdürlüğünün 13069155 sayılı yazısında iletilen 17.09.2024 tarihli inceleme raporunda orman ve ormanlık alanlar ile ilgisinin bulunmadığının belirtildiği,

13.12.2024 tarih ve 28628 Başvuru ID'li Muhtar Talebi Yağmurdede Mahallesi Muhtarının dilekçesinde; "...İmar planı içindeki Yağmurdede Mahallesi 182 ada 86 parsel 1930'larda köyümüzün ileri gelenleri tarafından para ile satın alınmış ve 1950-60 yıllarında da köylülerimizin hayvan otlatmaları için köy muhtarlığına bağışlanmıştır. 1970'lerde Ayaş Hükümet Konağı'nın yanması nedeniyle bazı belgelerimize ulaşmak mümkün olmamaktadır. Eski tapu kayıtlarına ulaşamadığımız için nasıl bağış yapıldığı, tapuya işlenip işlenilmediğini, mera vasfından nasıl ve ne zaman çıkarıldığını bilmediğimiz, köylünün kendi tasarrufunda olması gereken arazinin büyük bir kısmı bütün şehir yasasından ötürü muhtarlığımızdan alınarak Ayaş Belediyesine geçmiştir. Bu yapılacak nazım imar planı Ayaş'ın gelişimine katkı koymayacağı gibi bölgenin altyapısı buna müsait değildir. Ayaş Belediyesi eliyle köyümüzün gecekondulaşmanın önünün açılması üzüntü vericidir. Yağmurdede Köyü Muhtarı olarak yapılmak istenilen projeye itiraz ediyorum" denildiği ve bu itirazın değerlendirilmesinin talep edildiği,

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;**

Hem bölgede bulunan kırsal yerleşim alanı taleplerinin doğru ve nitelikli şekilde yönlendirilmesi, hem de bölgenin ekonomik olarak kalkınmasına katkı sağlanması doğrultusunda mülkiyeti çoğunlukla Ayaş Belediyesine ait olan alanda öncü ve örnek bir kırsal nitelikli yerleşim alanı oluşturulmasının hedeflendiğinin belirtildiği,

ASLI GÜNDÜZ
Hukuk Müşavir
Karar Yazı İşleri Müdürü

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 704 13.05.2025



Planlama Alanında yaklaşık 37,2 ha "Gelişme Konut Alanı", 0,7 ha "Ekolojik Turizm/Kırsal Turizm Alanı", 2,1 ha "Kamping Alanı", 0,9 ha "Ticaret Alanı", 0,5 ha Yaşlı Bakım Alanı", 0,1 ha Anaokulu Alanı, 0,5 ha İlkokul Alanı, 0,6 ha Ortaokul Alanı, 0,17 ha Resmi Kurum Alanı, 0,36 ha Belediye Hizmet Alanı, 0,4 ha Sosyal Tesis Alanı, 0,24 ha Sağlık Tesis Alanı, 0,17 ha Dini Tesis Alanı, 14 ha Park Alanı, 0,35 ha Meydan ve 0,15 ha Teknik Altyapı Alanı önerildiği,

Nüfus hesabının; toplam 372.132 m² olan konut alanının 750 m² olan minimum parsel büyüklüğüne bölünerek 496 parsel ve her parselde maksimum 1 konut yapılacağı kabulü ve Ayaş ilçesi 2022 TÜİK hane halkı büyüklüğü olan 3,21 kişi ile çarpılarak 1593 kişi olarak hesaplandığı,

İlçe meclis kararında iletilen arazi kullanım tablosu ve planlama nüfusunun arazi kullanım oranlarının aşağıdaki şekilde olduğu:

| | PLANDA ÖNERİLEN | | | MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EK-2 | | FARK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **KULLANIM TÜRÜ** | **ADEDİ** | **ALANI (m²)** | **ORANI (%)** | **m²/kişi** | **OLMASI GEREKEN ALAN** | |
| GELİŞME KONUT ALANI | 64 | 372,132.02 | 49.37% | | | |
| TİCARET | 4 | 8,892.47 | 1.18% | | | |
| EKOTURİZM | 3 | 7,149.91 | 0.95% | | | |
| YAŞLI BAKIM | 1 | 5,293.90 | 0.70% | 2.00 | 3,186.00 | 2,107.90 |
| KAMPİNG | 1 | 21,160.14 | 2.81% | | | |
| | | | | | | |
| ANAOKUL ALANI | 1 | 1,134.74 | 0.15% | 0.50 | 796.50 | 338.24 |
| İLKOKUL ALANI | 1 | 5,302.65 | 0.70% | 2.00 | 3,186.00 | 2,116.65 |
| ORTAOKUL ALANI | 1 | 6,092.58 | 0.81% | 2.00 | 3,186.00 | 2,906.58 |
| RESMİ KURUM ALANI | 1 | 1,763.27 | 0.23% | | | |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 2 | 3,647.61 | 0.48% | | | |
| SOSYAL TESİS ALANI | 2 | 3,946.52 | 0.52% | 0.75 | 1,194.75 | 2,751.77 |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI | 1 | 2,402.83 | 0.32% | 1.50 | 2,389.50 | 13.33 |
| DİNİ TESİS ALANI | 1 | 1,760.43 | 0.23% | 0.50 | 796.50 | 963.93 |
| | | | | | | |
| PARK | 30 | 140,851.41 | 18.69% | 10.00 | 15,930.00 | 128,470.64 |
| MEYDAN | 2 | 3,549.23 | 0.47% | | | |
| | | | | | | |
| TRAFO | 1 | 185.03 | 0.02% | 1.00 | 1,593.00 | 162.57 |
| TEKNİK ALTYAPI | 3 | 1,570.54 | 0.21% | | | |
| YOLLAR VE DİĞER | | 166,914.22 | 22.14% | | | |
| **PLANLAMA ALANI** | | **753,749.50** | **100.00%** | | | |

ASLI İLE AYNIDIR
Harun [illegible]
Kararlar Müdürü

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 704 13.05.2025



**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinde;**

Planlama alanında; yaklaşık 37 ha seyrek yoğunluklu Gelişme Konut Alanı önerildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında seyrek yoğunluğun (brüt yoğunluğa göre) 50 kişi/ha altındaki alanlar olarak tanımlandığı, plan açıklama raporunda öngörülen nüfus içinbrüt yoğunluğun ise yaklaşık 21 kişi/ha olduğu, ayrıca Ticaret Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Eğitim Alanı, Dini Tesis Alanı, Turizm Alanı, Park Yeşil Alan, Meydan ve Teknik Altyapı Alanı önerildiği,

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

1.2. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1.3.T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 02/10/2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.

1.4. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan, uygulamaya geçilemez.

2.ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Konut alanlarında; zemin katı müştemilat, garaj, depo, sığınak, otopark, vb. olarak kullanılabilir.

2.2. Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanları; doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması koşuluyla, ekolojik yapı ile bütünleşik yaşam birimleri; günübirlik tesisler, kırsal turizm tesislerinin (köy yaşam evleri, kamp üniteleri, bungalov evler) yer alabilir.

Şeklinde plan hükümlerinin belirlendiği,

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinde;**

TAKS:0,15 KAKS:0,30 önden 5m yandan 3m çekme mesafeli ayrık nizamlı yapılaşma koşullu Gelişme Konut Alanı, E:0,20 Yençok:4,50 m yapılaşma koşullu Kamping Alanı, E:0,60 Yençok:10,50 m yapılaşma koşullu Ticaret Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Özel Yaşlı Bakımevi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanı, E:0,40 Yençok:7,50 m yapılaşma koşullu Ekolojik Turizm/Kırsal Turizm Alanı önerildiği,

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

1.2. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1.3. T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 02/10/2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.

1.4. Planlama alanı içerisinde "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ASLI GÜLDÜR
Hukuk Müşavir
Kararlar Şube Müdürü

1.5. 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun ve bu kanun kapsamında planlama alanında yer alacak her türlü yapıda ve çevre düzenleme kararlarında, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulması zorunludur.

1.6. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşma 18.03.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.

1.7. Atık su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz "Lağım Mecrası Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

1.8. Bir parseldeki sosyal donatı, yol, yeşil alan otopark ve teknik altyapı vb. alanlar kamu eline geçmeden o parselle ilgili inşaata izin verilmez. Yapıların inşaat alan hesabı net parsel (imar parseli) üzerinden yapılacaktır.

1.9. Otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içerisinde çözmesi zorunludur.

1.10. Parsel bazında laboratuvar deneylerine dayalı sondajlı jeolojik jeoteknik zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez, inşaat ruhsatı verilemez.

1.11. Plan onama sınırı içerisinde 18. madde imar uygulaması yapılmadan ruhsat verilemez.

1.12. Konut alanlarının tekbir elden yürütüldüğü ve/veya kooperatifler eli ile yürütülen konut projeleri ile Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanları, Kamp Alanları vb. turizm kullanımlı parsellerde yapıya iskân ruhsatı alınmadan önce parsel içerisindeki açık alanların düzenleme ve bitkilendirilmesi işleminin tamamlanması zorunludur.

1.13. İnşaat emsal değerleri veya yükseklikleri en yüksek değerler olup, bu değerler daha alt değerlerde kullanılabilir.

1.14. Binalarda kot binanın oturduğu tabii zemin ortalamasından verilir. Birden fazla yapı yapılan parsellerde her bina kendi oturduğu tabii zemin ortalamasından kot alır.

1.15. Bodrum katlar yapı yaklaşma mesafesi içine taşamaz.

2. ÇEVREYE İLİŞKİN HÜKÜMLER:

2.1. Bölgede bulunan doğal, tarihi, kültürel ve çevresel değerler, ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş veya belirlenecek olan hassas alan ve ekosistemler, korunması gerekli flora ve fauna, topografik oluşumlar vb. değerler korunacaktır.

2.2. Kirlilik yaratması olası her türlü faaliyet ve yapılaşmalarda çevre kirliliği önleyici önlemlerin alınması zorunludur.

2.3. Planlama alanında zemin dengesini bozacak derin kazılardan kaçınılmalıdır.

2.4. Binalarda, uygun drenaj sistemleriyle sızıntı ve yüzey sularının yapı temellerini etkilemesi önlenmelidir.

2.5. Renk, çatı kaplaması, cephede doluluk-boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyulacaktır.

2.6. Yapıların dış cephelerinde özgün mimariye ve doğaya uygun tür ve renkte malzeme kullanılmasına dikkat edilmelidir.

T.C.
ASLI GÜRBÜZ
Hukuk Müşaviri
Kararlar Şube Müdürü

2.7. Çeşitli amaçlarla kullanılan tabelalarda, kentsel mobilyalarda (telefon kulübeleri, oturma grupları, çöp kutuları vb.) yörenin özgün kimliği ile bütünleşecek ortak bir formun veya standardın kullanılması sağlanacaktır.

2.8. Tesislerin mimari projelerinde topoğrafyaya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

2.9. Yerleşmede çöpler en az çevre kirliliğine yol açacak bir noktada toplanarak, tasfiyesi için gerekli önlemler alınacaktır.

2.10. Planlama alanı içerisinde mandıra, ahır, gübre ve silaj çukurları gibi tesisler ve çevre sağlığı sorunu yaratan entegre tesisler yapılamaz.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. Konut Alanları

• Bu alanlarda yapılaşma koşulları; ayrık 2 kat, TAKS:0.15, KAKS: 0.30, Minimum Parsel Büyüklüğü: 750 m²'dir.

• İmar adalarında uygulama sonucu oluşacak parsellerden en fazla birinin alanı minimum parsel büyüklüğüne göre %10 oranında eksik düzenlenebilir.

3.1.1. Bu alanlarda, planda belirtilen yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile aile işletmeciliği şeklinde pansiyon veya günübirlik kullanımlar yer alabilir.

3.1.2. Bu alanlarda entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar (kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, depo vb.) yapılabilir. Bu durumda yapı yüksekliği 7 m'yi aşamaz.

3.1.3. Yöresel yaşam biçiminden kaynaklanan müştemilatlar, imar mevzuatına uygun olmak kaydıyla Yençok=3.50 m (tek kat) olarak yapılacaktır. Müştemilatlar, o parselde yapılacak konuta ait yapının toplam taban alanının %25'ini geçemez.

3.1.4. Konut alanlarında; zemin katı müştemilat, garaj, depo, sığınak, otopark, vb. olarak kullanılabilir.

3.2. Ticaret Alanları (t1)

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde tanımlı ticaret kapsamındaki kullanımlar yapılabilir. Bu tür alanlarda sanayi kullanımları ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama kullanımları yer alamaz. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; KAKS/Emsal (E): 0.60, Yençok: 10.50 m., en az ifraz şartı: 1000 m²'dir.

3.3. Kamping Alanı:

Bu alanlarda, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte kamping alanları için belirlenmiş olan hükümler uygulanır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; KAKS/Emsal (E) : 0.20, Yençok : 4.50 m., en az ifraz şartı: 3000 m²'dir.

3.4. Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanları:

3.4.1. Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanları; doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması koşuluyla, ekolojik yapı ile bütünleşik yaşam birimleri; günübirlik tesisler, kırsal turizm tesislerinin (köy yaşam evleri, kamp üniteleri, bungalov evler) ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik 'te belirtilen asli konaklama tesisleri ve bu tesislere eklenti alanlar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; KAKS/Emsal (E) : 0.40, Yençok: 7.50 m., en az ifraz şartı: 2000 m²'dir.

ASLI ÖRNEK
Harun KILIÇ
Kararlar Şube Müdürü

3.4.2. Bu alanlarda entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar (kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, depo vb.) yapılabilir. Bu durumda yapı yüksekliği 7 m'yi aşamaz.

3.4.3. Bu alanlarda, tamamen açığa çıkan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan bodrum katların taban döşemesi mevcut arazi seviyesinin üstünde kalan kısımlarında emsal hesabına dahil edilmek koşuluyla konaklama üniteleri yapılabilir. Bodrum katlarda yatak üniteleri dışında tesise yönelik eğlence üniteleri (bar, disko, gece kulübü vb.) restoran, yüzme havuzları, termal havuzlar, hamam-sauna-masaj, toplantı salonu, spor ve jimnastik salonu, otopark, işlik, mutfak gibi üretim alanı ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro, kafeterya, soyunma ve giyinme üniteleri, duş, WC vb. tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak kullanımlar emsal harici yer alabilir.

3.4.4. Açığa çıkan bodrum katlarda bina girişi yapılabilir.

3.4.5. Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanında bina ve yapı boyutlarında kısıtlama yoktur. Blok boyları ve derinlikleri mimari proje ile belirlenecektir.

3.4.6. Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanında yürütülecek üretim ve rekreasyon faaliyetlerini desteklemek amacıyla yapılacak depo, bakı terası, gözlem kuleleri vb. yapılar, alan için belirlenmiş yüksekliklerden bağımsız olarak kullanım kararının ve teknolojisinin gerektiği yüksekliklerde yapılabilir.

3.5. Resmi Kurum Alanları:

Bu alanlarda, idari tesis, resmi kurum birimleri, PTT, karakol, yönetim merkezi vb. tesisler yapılabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları E (Emsal):0.60 ve Yençok:10.50 m. Olacaktır.

3.6. Belediye Hizmet Alanı:

Bu alanda, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli acil yardım ve kurtarma, zabıta birimleri, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler yer alabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları E (Emsal):0.60 ve Yençok:10.50 m. olacaktır.

3.7. Sosyal Tesis Alanı:

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde sosyal ve kültürel tesis alanı tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları E (Emsal):0.60 ve Yençok: 10.50 m. olacaktır.

3.8. Sağlık Tesisi Alanı:

Bu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde sağlık alanları tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları E (Emsal):0.60 ve Yençok:10.50 m. olacaktır.

3.9. Eğitim Alanları:

Bu alanlarda, planlarda belirtilen kullanım kararına uygun şekilde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde eğitim alanları tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E (Emsal):0.60 ve Yençok:10.50 m. olacaktır.

ASLI GÜLER
Hatice KAYAN
Kararlar Şube Müdürü

3.10. Yaşlı Bakımevi Alanı

Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde yaşlı bakım ve rehabilitasyon tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E (Emsal):0.60 ve Yençok:10.50 m. olacaktır. Bu alanlar kamu ve/veya özel mülkiyette olabilir.

3.11. İbadet Alanı (Cami)

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde ibadet alanları tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E (Emsal):0.60 ve Yençok:10.50 m. olacaktır. Cami alanında yapılacak minare vb. yapılar kat yüksekliğine tabi değildir.

3.12. Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde yer alan yeşil alanlar ile ilgili hükümler geçerlidir.

4. Teknik Altyapı

4.1. Planda gösterilen kavşaklar ile araç ve yaya iç düzenlemeleri şematiktir.

4.2. Planda yol genişliğinin belirtilmediği durumlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

4.3. Yaya yolları gerektiğinde servis amaçlı taşıt kullanımına açılabilir.

4.4. Planda gösterilen otopark iç düzenlemeleri şematiktir.

Şeklinde plan notları belirlendiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;**

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" gösteriminin bulunduğu ancak hangi kullanımların yer alabileceğine ilişkin bir tanıma yer verilmediği, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 2023/11 sayılı genelgesinde; "Eko / Kırsal Turizm Tesis Alanı" tanımına yer verildiği ve "Kırsal bölgelerde, dağ ve yaylalarda kurulan, yönetimi basit, konaklama olanağı yanında, bulunduğu bölgedeki kırsal hayatı deneyimleme imkânı sağlayan, en az beş odalı, çiftlik evi, köy evi, yayla evi veya dağ evi tesisleridir." şeklinde tanımlandığı, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te "Kırsal turizm tesisleri; kırsal bölgelerde, dağ veya yaylalarda kurulan, yönetimi basit, konaklama olanağı yanında, bulunduğu bölgedeki kırsal hayatı deneyimleme imkânı sağlayan, yapılarda ana malzeme olarak yöresel inşaat malzemeleri kullanılan, tüm cephelerinden en fazla iki katlı olarak görülen, en az beş, en fazla otuz odalı çiftlik evi, köy evi, kır evi, yayla evi veya dağ evi tesisleridir. Tahsisli kamu taşınmazlarındaki kırsal turizm tesislerinin konaklama ünitelerinin her birinin toplam alanı yirmi metrekareyi geçemez. Bu tesislerde merkezi ısıtma sistemi veya klima aranmaz." şeklinde tanımlandığı,

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ASLI GÜLDİR
Hasan [illegible]
Kararlar Şube Müdürü

-Plan açıklama raporunda her konut parselinde bir konut yapılacağı kabulü ile nüfus hesabı yapıldığı ve planda önerilen donatı alan hesabının bu nüfusa yönelik olduğu, ancak plan notlarında konut alanlarında yapılabilecek konut adedinin sınırlandırılmasına yönelik bir hüküm bulunmadığı,

-Plan açıklama raporundaki mülkiyet durumu verisinde tescil harici yerlerin bulunduğu, Defterdarlık Başkent Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 04.04.2018 tarih ve 37660 sayılı yazısında; tescil harici alanların gerekli yasal kesintileri yapıldıktan sonra konut, ticaret gibi faydalı parsellere şuyulandırılması ve planlama çalışmaları tamamlandıktan sonra planlamaya ilişkin plan sınırları, plan kararları, açıklama raporları ve plan notlarının gönderilmesi durumunda nihai kararın verilebileceğinin belirtildiği, ancak dosyasında aynı kuruma ait plan kararlarına yönelik ilave görüş yazısına rastlanılmadığı,

-Plan açıklama raporunda, planlama alanının; 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanı" olarak belirlendiğinin belirtildiği ancak plan teklifine konu alan Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 gün 525 sayılı Kararıyla onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" olarak tanımlı plan lekesine isabet etmekteyken Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2021 tarihli ve 1553 sayılı Kararı ile onaylı plan değişikliği kapsamında "Kırsal Turizm ve Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak belirlendiği, söz konusu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin ve alt ölçekli planların onayına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2021 tarihli ve 1553 sayılı Kararının Ankara 14. İdare Mahkemesinin 16/09/2022 tarih E:2021/2696 K:2022/1925 ve 31/10/2022 tarih E:2022/875 K:2022/2307 sayılı kararlarıyla iptaline hükmedilmiş olması nedeniyle plan teklifine konu alanın alt ölçekli imar planlarıyla birlikte 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planının da bulunmadığı,

-Onaylı jeolojik etüt raporuna göre; planlama alanı sınırları içerisinde kısmen %0-10 aralığındaki eğime sahip alanlar bulunmakla birlikte, planlama alanının büyük kısmının %20-40 aralığındaki eğimli alanlardan oluştuğu, kalan kısmının ise %40-50 aralığında eğime sahip olduğu ve bu kısımların çoğunun Park Alanı olarak belirlendiği kalan kısımlarının ise Konut Alanı, Kamping Alanı ve 12 metrelik yol olarak önerildiği,

-Planlama alanına ulaşımın sağlandığı fiili olarak kullanılan ve teklife konu imar planında da 12 metre genişliğinde önerilen yolun, plan onama sınırları dışında kamuya terki sağlanmış ve devamlılığı bulunan kadastro yolları ile bağlantısının bulunmadığı, halihazır yolun plan onama sınırları içinde kalan kısımlarının imar uygulaması neticesinde kamuya kazandırılabilmesi mümkün olmakla birlikte halihazırdaki söz konusu yolun plan onama sınırı dışındaki kısımlarının mülkiyete konu alanlarda kalan kısımlarına yönelik söz konusu plan teklifi ile çözüm getirilemeyeceği, bununla birlikte DSİ'nin 29.07.2021 tarih ve 1430952 sayılı yazısında Ortabereket-Yağmurdede-Çanıllı Mahallerine de erişimi sağlayan Asartepe Barajını çevreleyen taşıt yoluna bağlantı yapılmasında sakınca olmadığının belirtildiği, ancak plan teklifi dosyasında söz konusu yolun plan onama sınırları dışında kalan kısımlarının isabet ettiği mülkiyetlere yönelik geçit hakkı/irtifak hakkı tesis edildiğine dair bir belge bulunmadığı,

ASLI BUDAK
Hayri KAZAN
Kararlar Şube Müdürü

-Düzenleme ortaklık payının %44,9 olduğu (Yaşlı Bakımevi Alanı, "Özel" ibaresi içerdiğinden DOP hesabına katılmamıştır.),

-Donatı alanı tablosunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tablosuna göre Yaşlı Bakımevi Alanının kişi başı 2 m² ayrılması gerektiğinin belirtildiği, ancak Yaşlı Bakımevi Alanının Sosyal Tesis Alanında yer alabilen fonksiyonlardan olduğu, plan teklifinde kişi başına 0,75 m² olarak ayrılması gereken sosyal tesis alanı standardının Yaşlı Bakımevi Alanı olmaksızın da sağlandığı, ayrıca plan paftasında Yaşlı Bakım Alanında "Ö" ibaresi bulunduğundan bu alanın özel mülkiyete konu olacağı,

-Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında öngörülen nüfus için ayrılması gereken toplam eğitim alanının 10354,5 m² olduğu, planda eğitim alanı olarak 12530 m² yer ayrıldığı, ancak anaokulu için asgari 1500 m² alan ayrılması gerekirken teklifte 1134,74 m² olarak önerilmesiyle bu standardın sağlanmadığı, ilkokul ve ortaokul alanlarında nüfusun gerektirdiğinden fazla alan önerilerek asgari alan büyüklüğü standartlarının sağlandığı ancak kişi başı 2 m² ayrılması gereken lise, özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi ya da halk eğitim merkezi gibi kullanımlardan herhangi birisinin planda önerilmediği,

-1/5000 ölçekli Nazım imar planı teklifinde Konut alanlarına ilişkin 2.1 sayılı plan notunda uygulama imar planı ölçeğinde ele alınması gereken ayrıntılara yer verildiği,

-1/1000 ölçekli Uygulama imar planı teklifine ilişkin olarak;

• Plan notları ile konut alanlarında yer alabileceği belirtilen aile işletmeciliği şeklinde pansiyon veya günübirlik kullanımların, entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki konut alanlarında yer alabilecek fonksiyonlardan olmadığı,

• Planlama alanının kuzeyinde önerilen 10 metrelik yolun bir kısmının plan onama sınırı dışında tarım alanına isabet ettiğinden bu kısımda yolun devamlılığının sağlanamadığı,

• Plan notlarında yönetmelikler ile belirlenmiş tanımlar bulunduğu ayrıca çocuk bahçesi ve oyun alanı başlığının bulunduğu ancak plan teklifinde bu kullanımların yer almadığı,

• Kamping alanının batı kısmında DSİ görüşünde dere yatağı olarak gözüken alanın bir kısmında yapılaşmaya imkân sunacak şekilde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlendiği,

• Meydana cephesi olan Ticaret ve Sosyal Tesis Alanının meydana bakan kısımlarında yapı yaklaşma mesafesi belirlenmediği,

• Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde emsal harici tutulabileceği belirtilen kullanımların dışında 3.4.3 no.lu plan notu ile eğlence üniteleri, restoran, işlik. kafeterya vb. kullanımların da emsal harici tutulduğu; depo, toplantı salonu vb. kullanımların ise emsal harici olabilmesine yönelik yönetmelikte şartlar/sınırlamalar bulunmasına karşın plan notunda kısıtlayıcı bir hususa değinilmeden bu kullanımların emsal harici tutulduğu,

ASLI GÜVER
Harun KAYAN
Kararlar Şube Müdürü

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 704 13.05.2025



Değerlendirilmekte olup karar merciinin Belediye Meclisi olduğu görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Ayaş İlçesi Yağmurdede Mahallesi 182 ada ve çevresine ait hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile tavsiye niteliğindeki 1/5000 nazım imar planı teklifinin plan notlarına her konut parselinde bir bağımsız bölüm yapılacağına ve parselasyon planı aşamasında Başkent Milli Emlak Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerektiğine dair hüküm eklenmesi, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifinin 2.1 sayılı plan notunun iptal edilmesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifine ilişkin olarak ise imar mevzuatı ile uyuşmayan veya emsal harici kullanım hakkı veren 3.1.1, 3.1.2, 3.4.2, 3.4.3 no.lu plan notlarının iptali ile imar mevzuatında yer alan plan notlarındaki tanımların çıkartılması,

Kamping alanının batı kısmındaki yapı yaklaşım mesafelerinin D.S.İ. görüşü doğrultusunda düzenlenmesi,

Plan onama sınırları dışında, tarım alanı içinden devamlılığı sağlanacak şekilde kurgulanan 10 m. Genişliğindeki taşıt yolunun plan onama sınırları içinde çözümlenmesi yönünde plan şemasında gerekli düzeltmelerin yapılması, meydana bakan ticaret ve sosyal tesis alanında yapı yaklaşım mesafelerinin düzenlenmesi, gösterilen kısımda yer alan oyun alanı ve çocuk bahçeleri kullanımlarının iptal edilmesine ilişkin Üyeler Mehmet Emin AYAZ, Fethi ÇAKMAK, Murat YALÇIN ve Cemal TEKİN'in "planlama alanında, tarım görüşünün eski olduğu süresinin geçtiği yönetmeliklere göre yenilenmesi gerektiği 1/25000 ölçekli planın olmadığından katılmıyoruz" şeklindeki muhalefetlerine rağmen komisyonca tadilen uygun görülen İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak AK Parti, MHP ve BBP Gruplarının red oyuna karşı oyçokluğu ile kabul edildi.

| | | |
|---|---|---|
| Ertan IŞIK<br>Meclis 1. Başkan V. | Ece YILMAZ<br>Divan Katibi | Evrim KÜÇÜK<br>Divan Katibi |

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ASLI GÜNDÜZ
Harun KARAMAN
Kararlar Şube Müdürü