

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1337

09.09.2025

K A R A R

Ayaş İlçesi Uğurçayırı Mahallesi 118 ada 1 ve 2 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.08.2025 tarihli ve 247 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.09.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Ayaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 10.07.2025 tarih E.22491 sayılı yazısı ile; Ayaş İlçesi Uğurçayırı Mahallesi 118 ada 1 ve 2 no.lu parsellere ilişkin, Ayaş Belediye Meclisinin 01.07.2025 tarih 36 sayılı Kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

Yapılan incelemede,

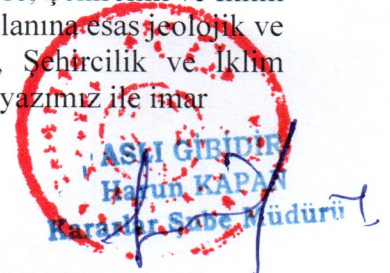
Teklif Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumuna ilişkin olarak;

Uğurçayırı Mahallesi; 30436 m² tapu yüzölçümlü 118 ada 1 no.lu parselin mülkiyetinin Orhan NASLI Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olduğu, 30434 m² tapu yüzölçümlü 118 ada 2 no.lu parselin mülkiyetinin ise kat irtifakı ile 99 adet bağımsız birim tapusuna sahip konut niteliğindeki A, B, C ve D bloklardan oluştuğu,

Uğurçayırı Mahallesi 118 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin; Ankara İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 04.04.2012 tarih 126 sayılı Kararıyla onaylanan "Ayaş İlçesi Balçıçek Köyü sınırları içerisinde kalan 118. 119, 112, 113, 117, 115, 116 ve 108 no.lu adalara ilişkin Konut ve Turizm Tesisi amaçlı 1/1000 ölçekli mevzi imar planı değişikliği kapsamında; "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kaldığı ve E:0.60 Hmax:Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu, yapı yaklaşma mesafelerinin ise; tüm cephelerden 10 metre olarak belirlendiği, plan teklifine konu alanın 1/1000 ölçekli ilk imar planının (Balçıçek Çiftliği Köyü Termal Turizm ve Konut Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı) ise İl Genel Meclisinin 02.10.2009 gün 217sayılı Kararı ile onaylandığı,

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2023 tarih 415 sayılı Kararıyla; 118 ada 1 ve 2 no.lu parsellerde mevcut imar planında Hmax:Serbest olan yapı yüksekliğinin "Yençok:3 kat" olarak değiştirilmesine karar verildiği,

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi plan paftasında yer alan "2.Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 05.03.2012 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır." şeklindeki 2 nolu plan notunda belirtilen, Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 05.03.2012 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt rapor Başkanlığımız arşivinde bulunmadığından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne hitaben 25.10.2024 tarih ve E-1450202 sayılı yazımız ile imar



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1337

09.09.2025

-2-

planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve onay sayfasının Başkanlığımıza gönderilmesinin istendiği, Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün 04.11.2024 tarih E.10855850 sayılı sayılı cevabi yazısında, Müdürlükleri arşivinde yapılan incelemede söz konusu alana ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna ait ıslak imzalı raporun bulunmadığı belirtilerek, alana ait onay sayfasının taramasını içermeyen rapor ve eklerine ait CD'nin yazıları ekinde iletilindiğinin belirtildiği, yazı ekinde sunulan CD'de kayıtlı imar planına esas jeolojik etüd raporunun "İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi" başlığı altında inceleme alanının Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar) ve Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar) kategorisinde olduğunun belirtildiği, yerleşime uygunluk haritalarının yazı ekinde iletilen CD'de bulunmadığı ancak imar planı değişiklik teklifine ilişkin plan teklif dosyasında onay sayfasını içermeyen imar planına jeolojik-jeoteknik etüt raporunun yerleşime uygunluk paftalarının bulunduğu, buna göre jeolojik-jeoteknik etüt raporunun yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre; Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) kategorisinde olduğu,

Plan teklifine konu alana ilişkin; İl Genel Meclisinin 02.10.2009 gün 217 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, plan değişikliği teklifine konu 118 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin, YUO (yerleşime uygun alan), ÖA-1 ve ÖA-2 (Önlemleri Alan) olarak gözüktüğü,

Plan teklifi açıklama raporunda ve İlçe Meclis Kararında plan değişikliği gerekçesinin;

Alanın maliklerince, parsellerin kullanım kararı olan "Turizm Tesis Alanı" kullanımına uygun ve bulunduğu kırsal koşulları göz önünde bulundurularak, parsellerin topoğrafik özellikleri ve çevresi ile uyumun sağlanması, düşük yoğunluklu ve yüksek olmayan, kırsal turizmi içerisinde barındırabilen tesisler yapılması ve peyzaj öğeleri ile zenginleştirilmesi için projeler üretilmek amacıyla hazırlandığının belirtildiği,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile,

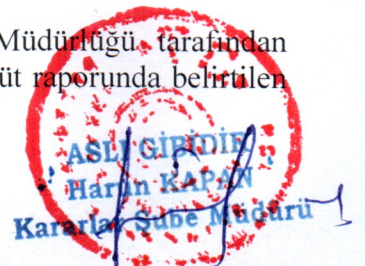
Uğurçayırı Mahallesi 118 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin; onaylı imar planındaki kullanım kararı olan "Turizm Tesis Alanı" korunarak, yapılaşma koşulları E:0.50 ve Yençok: 7.50 m. (2 Kat) ve yapı yaklaşma mesafelerinin ise komşu parsellerden 3 metre diğer cephelerden ise 5 metre olarak yeniden düzenlendiği,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde;

"1. Belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve alana ait mevcut onaylı imar planı koşulları geçerlidir."

2. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 05.03.2012 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır."

Şeklinde 2 adet plan notunun önerildiği,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1337

09.09.2025

-3-

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; daha önce; aynı parsellere ilişkin mevcut imar planındaki Turizm Tesis Alanı kullanım amacı "Otel" alanı olarak değiştirilen ve yapı yoğunluğu kararı ve yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme içeren, Ayaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 16.09.2024 tarih E.17014 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza sunulan plan teklifinin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2025 tarih 381 sayılı Kararıyla "ilçesine iadesine" şeklinde karara bağlandığı,

Teklif konu parsellerin, mevcut imar planındaki Turizm Tesis Alanı kullanım amacı korunarak E:0,60 olan yapı yoğunluğu kararının E:0,50, Yençok:3 kat olan yapı yüksekliği kararının Yençok: 7.50 m. (2 Kat) ve her yönden 10 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin komşu parsellerden 3 metre diğer cephelerden ise 5 metre olacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişiklik teklifine yönelik karar merciinin Belediyemiz Meclisi olduğu görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Ayaş İlçesi Uğurçayırı Mahallesi 118 ada 1 ve 2 parsellerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Emre DOĞAN
Meclis 2. Başkan V.

Mustafa Kemal KÖMÜRCÜ
Divan Katibi

Evrin KÜÇÜK
Divan Katibi

