

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1328

09.09.2025

K A R A R

Ayaş İlçesi Şeyhmuhtin Mahallesi 585/1 ve 586/1 ada parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 21.08.2025 tarihli ve 238 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.09.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Ayaş Belediye Başkanlığının 12.08.2025 tarihli ve 44322824-23047 sayılı yazısı ile; Ayaş İlçesi Şeyhmuhtin Mahallesi 585 ada 1 parsel ve 586 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin yaklaşık 1 ha alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Ayaş Belediye Meclisinin 01.08.2025 tarih ve 49 sayılı Kararı ile uygun görülmüş olup 5216 sayılı Kanunlar uyarınca karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine sunulduğu,

Yapılan incelemede;

Teklif Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;

Söz konusu parsellerin mülkiyetinin Ayaş Belediyesine ait olduğu ve 2004 yılında parselasyon planları yapılarak 17.03.2004/342 yevmiye numarası ile tapuya tescilinin yapıldığı,

Teklif konusu plan değişikliği alanını kapsayan mevcut uygulama imar planlarının, Ayaş Belediye Meclisinin 14.07.2003 tarih ve 46 sayılı Kararı ile onaylandığı, Mevcut imar planlarında 585 ada 1 parselin 6756 m²'lik "Mesire Alanı" ve 586 ada 1 parselin ise 1876 m²'lik "Belediye Hizmet Alanı" kullanımlarına isabet ettiği, ancak bu alana ilişkin herhangi bir yapılaşma koşulu belirlenmediği,

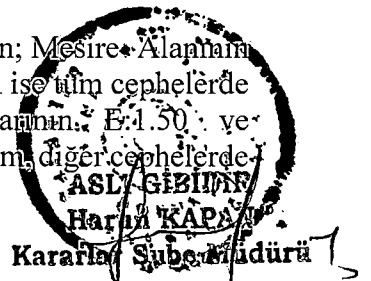
Söz konusu alanın Ayaş-Merkez Ömeroğlu, Dervişimam, Ferahfakı, Şeyhmuhtin, Camiatik, Hacirecep, Hacıveli, Hacımemi, Emine Tevfika Ayaşlı Mahallelerine ilişkin, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 13.12.2018 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtildiği üzere Önlemlili Alan-2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar içerisinde yer aldığı,

Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;

Plan teklifi gerekçesinin özetle; Ayaş Belediyesi tarafından yapılması planlanan yatırım projeleri bulunduğu ve belirtilen alanlarda projelendirme yapılmak istendiği, ancak bu alanlarda herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamasından kaynaklanan belirsizliklerin çözülmesi şeklinde ifade edildiği, Bu kapsamda plan teklifinin konusunun Mesire Alanı ve Belediye Hizmet Alanının, mevcut parsel sınırları ve alanları korunarak yapılaşma koşulları belirlenmesi olduğu,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinde;

Plan teklifi kapsamında mevcut parsel sınırları ve alanları korunan; Mesire Alanının yapılaşma koşullarının E:0.20 ve Yençok:4.50m, yapı yaklaşma mesafelerinin ise tüm cephelerde 5m olarak belirlendiği; Belediye Hizmet Alanının yapılaşma koşullarının E:1.50 ve Yençok:12.50m, yapı yaklaşma mesafelerinin ise 15m'lik yola olan cephede 10m, diğer cephelerde 5m olarak belirlendiği,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1328

09.09.2025

-2-

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin;

- "1. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
2. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.
3. Parsel bazında laboratuvar deneylerine dayalı sondajlı jeolojik-jeoteknik zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez, inşaat ruhsatı verilemez.
4. Binalarda kot cephe aldığı yoldan verilir.
5. Arazi ile binaların doğru ilişkilendirilebilmesi için binalarda birden fazla bodrum kat yapılabilir.
6. Belediye Hizmet Alanı (BHA)
Bu alanlarda yapılaşma koşulları; E(emsal):1.50, Yençok:12.50m.'dir.
7. Mesire Alanı:
Bu alanlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde ve mesire yerleri yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yapılabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları E(emsal):0.20 ve Yençok:4.50 m.'dir.
8. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerli olacaktır." şeklinde olduğu,

Başkanlığımızca Yapılan Değerlendirmede;

Plan teklifinin konusunun yapılaşma koşullarının belirlenmesi olduğundan, 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine gerek duyulmadığı,

Ancak söz konusu alan, Ayaş-Merkez Ömeroğlu, Dervişimam, Ferafhakı, Şeyhmuhtin, Camiatik, Hacirecep, Hacıveli, Hacımemi, Emine Tefvika Ayaşlı Mahallelerine ilişkin, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 13.12.2018 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtildiği üzere Önlemleri Alan-2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar içerisinde yer aldığından, etüdün Sonuç ve Öneriler kısmında bulunan koşullarına uyulması gerektiğinin teklif plan notlarında belirtilmesinin uygun olacağı değerlendirilerek, konunun yazımızda belirtilen hususlar ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda Belediyemiz Meclisince karar verilmesi gerektiği görüş ve sonucuna varıldığı,

Ayaş İlçesi Şeyhmuhtin Mahallesi 585/1 ve 586/1 ada parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan 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

