

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1503

14.10.2025

K A R A R

Ayaş İlçesi Hacirecep Mahallesi 138 ada 2 ve 3 parseller ile 139 ada 1, 2 ve 3 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.09.2025 tarihli ve 301 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Ayaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.05.2025 tarihli ve 74395147-21749 sayılı yazısı ve ekleri ile; Ayaş Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarih ve 19 sayılı Kararı ile uygun görülen, "Ayaş İlçesi, Hacirecep Mahallesi 138 ada 2 ve 3 no.lu parseller ile 139 ada 1, 2, 3 no.lu parsellere ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifine ilişkin dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

Yapılan incelemede;

Teklif Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun, Plan değişikliği teklifine konu Ayaş İlçesi Hacirecep Mahallesi 138 ada 2,3 parsel ile 139 ada 1,2,3 parsellerin toplam 5.953.48 m² yüzölçümlü ve 138 ada 2 parselin şahıs, 138 ada 3 parselin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Hazine, Ayaş Belediyesi ve şahıs, 139 ada 1 parselin Maliye Hazinesi, 139 ada 2 parselin Ayaş Belediyesi ve Maliye Hazinesi, 139 ada 3 parselin ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olduğu,

Değişiklik teklifine konu alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 25.06.2014 tarih ve 10042 sayılı Kararı ile onaylanan "Ankara İli, Ayaş İlçesi 139 Ada 38 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kaldığı,

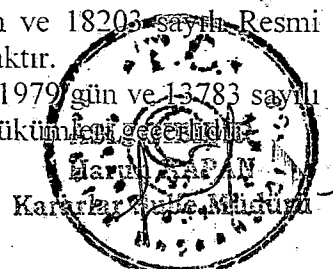
Anılan plan kapsamında plan değişikliğine konu 138 ada 2 parselin E: 0.50 ve Hmax: Serbest yapılaşma koşullu "Ticaret Alanı" kullanımında, 138 ada 3 parselin E: 0.50 ve Hmax: Serbest yapılaşma koşullu "Kültürel Tesis Alanı" kullanımında, 139 ada 1 parselin E: 0.50 ve Hmax: Serbest yapılaşma koşullu "Dini Tesis Alanı" kullanımında, 139 ada 2 ve 3 parselin E: 0.50 ve Hmax: Serbest yapılaşma koşullu "Ticaret Alanı" kullanımında olduğu,

Plan notlarının:

1- Planlama alanında yapılacak tüm yapılarda "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2- 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Yasası ile 26.10.1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine uyulacaktır.

3- Pis su çukurları hiç bir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19.03.1979 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Lağım Mecrası Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1503

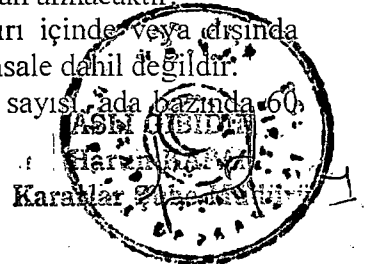
14.10.2025

-2-

- 4- Yapılar, yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak, 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelik hükümlerine uymak koşulu ile ada/parsel içinde istenilen şekilde yerleştirilebilir.
- 5- Blok bazlı zemin etüdü yapılmadan inşaat müsaadesi verilemez ve maksimum kat yüksekliği yapılacak zemin etüdü sonucuna göre belirlenir.
- 6- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 26.09.2012 tarihinde incelenen ve onaylanan imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt, rapor ve eklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7- İmar planı ile mülkiyet arasında 3 m ye kadar olan uyumsuzluklarda yol istikameti ve genişliği değiştirmemek şartıyla, plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare (Toplu Konut İdaresi ve Ayaş Belediyesi) yetkilidir.
- 8- Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan "Bisiklet Yolu Klavuzu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 9- 5378 sayılı "Özürlüler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.
- 10- Planlama içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
- 11- Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. maddesi kapsamında en yakın mülki idari-amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise 644/648 sayılı KHK uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna bilgi verilmesi zorunludur.
- 12- Plan onama sınırları içerisinde yer alan her türü projelendirme ve yapılanma çalışmalarında 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.

Kentsel Gelişme Alanları

- 13- Konut alanında yapı yoğunluğu Emsal:1.65. Maksimum Yapı Yüksekliği Hmax: serbesttir.
- 14- ± 0.00 kotu, tabii zemine göre bina köşe noktaları ortalamasından alınacaktır.
- 15- Planlama alanında tüm yapı adalarında, yapı yaklaşma sınırı içinde veya dışında $15m^2$ 'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir. Bu yapılar emsale dahil değildir.
- 16- Toplu konut projesi yapılacak ada parsellerde kapıcı dairesi sayısı, ada başında 60 konuta 1 kapıcı dairesi olacak şekilde düzenlenebilir.



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1503

14.10.2025

-3-

Özel Hükümler

17- Planlama alanı içerisinde, ihtiyaç duyulması halinde imar ada/parsellerinin yola cepheli bölümünde ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı alanları ve özel teknik altyapı alanları yapılabilir.

18- Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

19- İmar ada/parsellerinin yola cephesi olmayan bölümlerinde, kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenir.

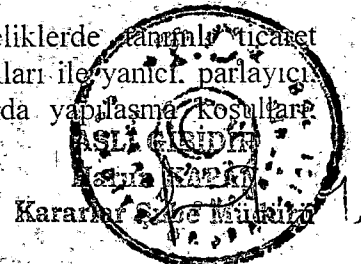
Şeklinde olduğu,

Plan Değişikliği Teklifi ve Açıklama Raporunda, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 3194 sayılı İmar Kanunu'nu değiştiren 6. Maddesi gereği onaylı imar planlarında yapılaşma koşulu Hmax:Serbest olarak belirlenen Hacirecep Mahallesi 138 ada 2 ve 3 parsel ile 139 ada 1, 2 ve 3 parsel için yeniden düzenlenme yapılması gerektiği ve planlama alanı kapsamında emsal değerler aynı kalmak koşulu ile yapı yüksekliklerin yeniden belirlenmesine yönelik olarak imar planı değişikliğinin hazırlandığının belirtildiği.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinde, Ayaş İlçesi, Hacirecep Mahallesi 138 ada 2 parselin E: 0.50 ve Yençok:2 Kat, 138 ada 3 parselin E: 0.50 ve Yençok:2 Kat, 139 ada 2 ve 3 parselin E: 0.50 Yençok:2 Kat olarak plan değişiklik teklifine işlendiği,

- 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.Otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içerisinde çözmesi zorunludur.
- 4.Parsel bazında laboratuvar deneylerine dayalı sondajlı jeolojik jeoteknik zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez, inşaat ruhsatı verilemez.
- 5.Binalarda kot cephe aldığı yoldan verilir.
- 6.Arazi ile binaların doğru ilişkilendirilebilmesi için binalarda birden fazla bodrum kat yapılabilir.
- 7.Ticaret Alanları:

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde tanımlı ticaret kapsamındaki kullanımlar yapılabilir. Bu tür alanlarda sanayi kullanımları ile yangın, parlayıcı patlayıcı etkisi olan depolama kullanımları yer alamaz. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E(emsal): 0.50, Yençok: 2 kat, en az ifraz şartı: 1000 m² dir.



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1503

14.10.2025

-4-

8.Kültürel 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):0.50 ve Yençok: 2 kat'dır.

9.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):0.50 ve Yençok: Serbest'tir.

10.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 10 adet plan notu önerildiği,

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Uygulama imar planı değişikliği teklifinin, onaylı imar planlarında yapılaşma koşulu Hmax:Serbest olarak belirlenen Hacirecep Mahallesi 138 ada 2 ve 3 parsel ile 139 ada 1, 2 ve 3 parsel için yapı yüksekliklerin yeniden belirlenmesi gerekçesi ile yapılması sebebiyle uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz Meclisince uygun görülmesi halinde plan değişikliği onama sınırının sadece yapı yüksekliği ile ilgili plan kararlarını (Yençok) kapsayacak şekilde düzeltilmesi ve öneri plan notlarının iptal edilerek "1. Planda belirtilmeyen hususlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 25.06.2014 tarih ve 10042 sayılı Kararı ile onaylanan "Ankara İli, Ayaş İlçesi 139 Ada 38 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği" Plan Hükümleri geçerlidir." şeklinde hükmün eklenmesi gerektiği değerlendirilmekle birlikte, bahse konu plan değişikliği teklifinin yazımızda belirtilen hususlar ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Belediye Meclisince karara bağlanması gerektiği görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Ayaş İlçesi Hacirecep Mahallesi 138 ada 2 ve 3 parseller ile 139 ada 1, 2, 3 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yalnızca kat yüksekliğine ilişkin kısmının kabulü şeklinde "tadilen onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Ertan IŞIK
Meclis 1. Başkan V.

Ece YILMAZ
Divan Katibi

Özkan DENİZ
Divan Katibi

