



**AYAŞ (ANKARA) ILICA MAHALLESİ
SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN 45 HA.LIK REZERV
YAPI ALANI 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AKS Planlama

YAŞAMSAZ TASARIM A.Ş.

AKS PLANLAMA ve MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
İŞÇİ BLOKLARI MAH. MEVLANA BLV. NO: 182/B
EGE PLAZA D: 41 06530 BALGAT/ÇANKAYA/ANKARA
TEL : (0312) 440 23 20 – FAX : (0312) 438 19 16
www.aks.com.tr – aks@aks.com.tr

Mayıs - 2023

1. 1.GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanı; Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 114,8 hektarlık alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca 15.06.2021 tarihli ve 1117465 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu ¹



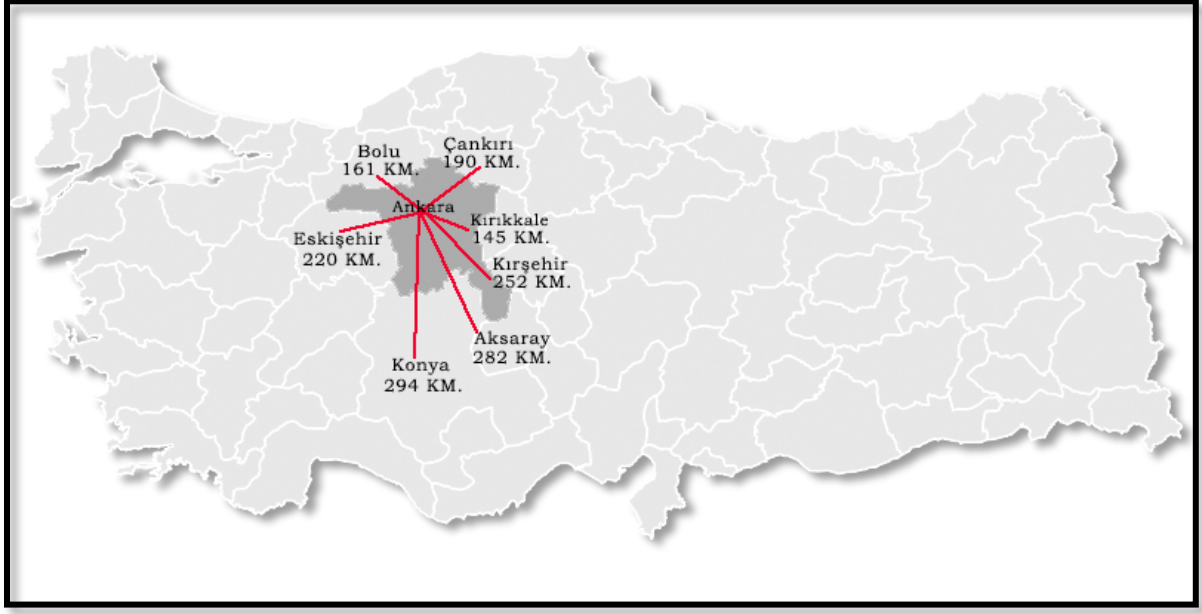
15.06.2021 tarihli ve 1117465 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanın, mevcut yapılaşmaların plansız olması ve söz konusu alanda bulunan nüfusun ihtiyaç duyduğu yeterli teknik ve sosyal donatı alanları ile sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması gerekliliği çerçevesinde imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı, İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İli, Ayaş ilçesinde konumlanmakta olup; Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 114,8 ha. "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde 45 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanının bulunduğu Ankara İli, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeyinde; Ayaş ilçesi ise, Ankara ilinin batısında yer almaktadır. Ayaş İlçesinin, güneyinde Polatlı ilçesi, doğusunda Sincan, kuzeyinde Güdül ve batısında Beypazarı ilçelerini bulundurmaktadır.

¹ Google Earth Uydu Görüntüsü, 2022

Şekil 2 Planlama Alanı Konum ve Çevre İlişkileri



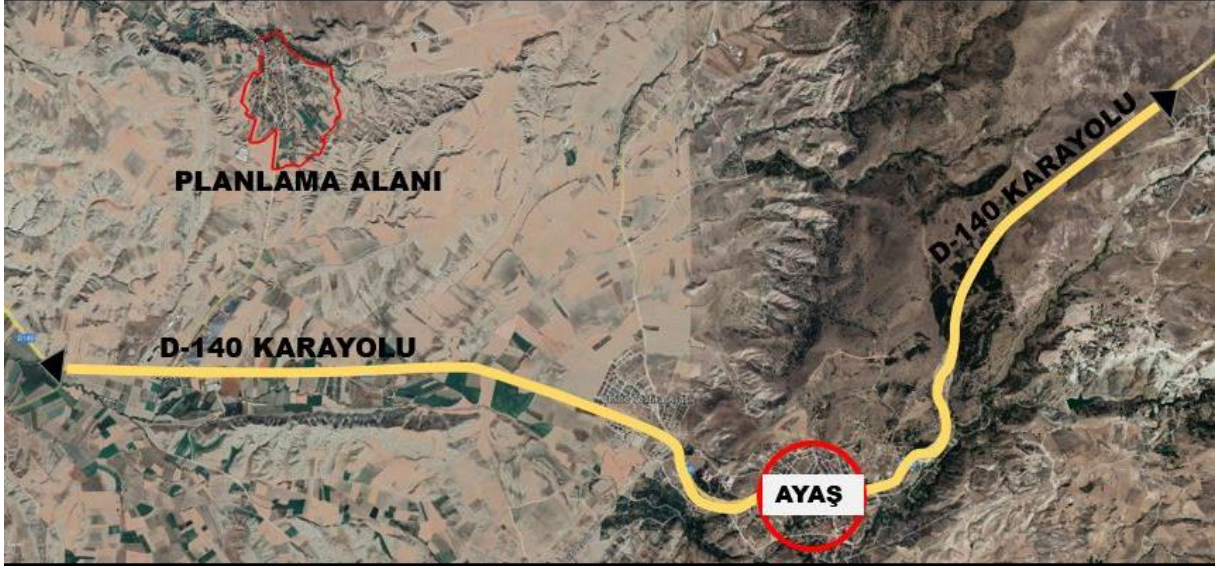
Ayaş İlçesi, kentin önemli ulaşım akslarından biri olan Ankara-Beyşehir (D-140) Karayolu'nun kuzeyinde konumlanmaktadır.

1.3 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİ

Planlama alanı bulunduğu konum itibarı ile D-140 Karayolu bağlantısının kuzeyinde konumlanmaktadır. Planlama sahası Ayaş ilçesinin kuzeyinde konumlanmakta olup, Ayaş İlçe merkezine 9,5 km., Ankara il merkezine ise 71 km. mesafe uzaklıktadır.

Planlama sahasına ulaşım Ankara ilinin batısından gelip, Ayaş ilçe merkezinden geçen D-140 Karayolu'na bağlanan Ayaş-Güdül yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Planlama sahasının güneyinde Uğurçayırı, güneyinde ise İlhanlı Mahalleleri bulunmaktadır. Bölgede, İlca Mahallesi sınırları içerisinde yerleşim alanı bulunmakla birlikte güneyinde ve kuzeyinde tarım alanları bulunmaktadır.

Şekil 3 Rezerv Yapı Alanı Yakın Çevre İlişkiler



2. MEVCUT İMAR PLANI

Söz konusu planlama sahasına ait mer'î imar planı plan hükümleri incelendiğinde; imar planında Yerleşik Konut Alanları'na ilişkin getirilen parsel ifraz koşulları, imar uygulamasını mümkün kılmamaktadır. İlgili plan notunun düzenlenmesi talep edilmiş olup, bahsi geçen plan hükümlerinde;

2.8. Konut alanları

2.8.1. Yerleşik konut alanları

Yerleşik konut alanlarında brüt yoğunluklar;

-düşük yoğunluk (51-150 kişi/ha)

-seyrek yoğunluk olarak belirlenmiştir. (50 kişi/ha altı)

-düşük yoğunluk yapı adalarında 350 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.

-düşük yoğunluk yapı adalarında yapılaşma koşulları taks=0.40 kaks=0.80 olarak belirlenmiştir.

-seyrek yoğunluk yapı adalarında 1.400 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.

-seyrek yoğunluk yapı adalarında yapılaşma koşulları emsal=0,30 yençok= 2 kat olarak belirlenmiştir

Ayrık nizam yapı adalarında “planlı alanlar imar yönetmeliği” hükümleri geçerli olup, bina zemin kullanımı %40'ı geçemez.

ibaresi yer almaktadır.



3. ÖNERİ İMAR PLANI

Ayaş (Ankara) İlçe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı İmar Planı Plan Hükümlerinde belirtilen Yerleşik Konut Alanlarına ilişkin getirilen parsel ifraz koşulları, imar uygulaması aşamasında mahalle merkezinde bulunan geleneksel dokuya sahip imar adalarında mümkün olmadığı gerekçesiyle ilgili plan notlarına ilişkin plan değişikliği talep edilmiştir.

Bu kapsamda ilgili plan notu;

2.8. Konut alanları

2.8.1. Yerleşik konut alanları

Yerleşik konut alanlarında brüt yoğunluklar;

-düşük yoğunluk (51-150 kişi/ha)

-seyrek yoğunluk olarak belirlenmiştir. (50 kişi/ha altı)

~~-düşük yoğunluk yapı adalarında 350 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.~~

-düşük yoğunluk yapı adalarında yapılaşma koşulları taks=0.40 kaks=0.80 olarak belirlenmiştir.

~~-seyrek yoğunluk yapı adalarında 1.400 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.~~

-seyrek yoğunluk yapı adalarında yapılaşma koşulları emsal=0,30 yençok= 2 kat olarak belirlenmiştir

Ayrık nizam yapı adalarında “planlı alanlar imar yönetmeliği” hükümleri geçerli olup, bina zemin kullanımı %40'ı geçemez.

şeklinde revize edilmiş olup,

“-Yapılaşmanın olduğu alanlarda; minimum parsel şartlarına bakılmaksızın arazideki fiili kullanım durumuna göre parseller oluşturulabilir, ifraz yapılabilir.” plan notu eklenmiştir.



PLAN NOTLARI

2.8.KONUT ALANLARI

2.8.1.YERLEŞİK KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUKLAR;

-DÜŞÜK YOĞUNLUK (51-150 KİŞİ/HA)

-SEYREK YOĞUNLUK OLARAK BELİRLENMİŞTİR. (50 KİŞİ/HA ALTI)

~~-DÜŞÜK YOĞUNLUK YAPI ADALARINDA 350 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.~~

-DÜŞÜK YOĞUNLUK YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA KOŞULARI TAKS=0.40 KAKS=0.80 OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

~~-SEYREK YOĞUNLUK YAPI ADALARINDA 1.400 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.~~

-SEYREK YOĞUNLUK YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA KOŞULARI EMSAL=0,30 YENÇOK= 2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR

AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, BİNA ZEMİN KULLANIMI %40’I GEÇEMEZ.

-YAPILAŞMANIN OLDUĞU ALANLARDA; MİNİMUM PARSEL ŞARTLARINA BAKILMAKSIZIN ARAZİDEKİ FİİLİ KULLANIM DURUMUNA GÖRE PARSELLER OLUŞTURULABİLİR, İFRAZ YAPILABİLİR.