



**ANKARA İLİ, AYAŞ İLÇESİ, ILICA
MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE
KALAN 45 HEKTARLIK REZERV
YAPI ALANINA İLİŞKİN**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR



PLANIN İSMİ		Ankara İli Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 45 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	1/5000
Nazım İmar Planı Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA EKİBİ	Şahin KAYNAR	
		Beyza Nur ÖCAL	
		Melek ÜNVER İŞLER	
	PLANLAMA ŞEFİ	Muhammet BÜLBÜL	
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	



İçindekiler



1. GENEL BİLGİLER.....	7
1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	7
1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	8
1.3 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİ.....	9
2. FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ	9
2.1 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	9
2.2 ULAŞIM ANALİZİ	11
2.3 PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ANALİZİ	12
2.4 MÜLKİYET DURUMU	13
2.5 JEOLojİK YAPI.....	14
2.6 DONATI HİZMET ETKİ-ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ.....	15
2.6.1 İlköğretim Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi.....	15
2.6.2 Cami Alanı Hizmet Etki Alanı Analizi	16
2.6.3 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi	17
3. DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	18
3.1 NÜFUS.....	18
4. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU	19
4.1. MERİ PLAN KARARLARI	19
4.1.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	19
4.1.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	21
4.1.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	21
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	21
5.1 GEREKÇE	21
5.2 AMAÇ VE HEDEFLER	21
5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	21
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	25
6.1. Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	25
6.2. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı	25
6.3. Ankara Valiliği İl Müftülüğü ve Ayaş Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü	25



6.4. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	25
6.5. Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü	26
6.6. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü.....	26
6.7. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü.....	27
6.8. Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü	27
6.9. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü	27
6.10. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	27
6.11. Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	28
6.12. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı ve Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	28
6.13. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	29
6.14. Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü.....	30
6.15. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü.....	30
6.16. Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü.....	30
6.17. Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü.....	31
6.18. Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü	31
6.19. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü	32
6.20. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı	32
7.EKLER	33



Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu	7
Şekil 2 Planlama Alanı Konum ve Çevre İlişkileri	8
Şekil 3 Rezerv Yapı Alanı Yakın Çevre İlişkiler	9
Şekil 4. Arazi Kullanım Analizi	10
Şekil 5 Rezerv Yapı Alanı Ulaşım Analizi	11
Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Parsel Büyüklükleri	12
Şekil 7 Rezerv Yapı Alanı Mülkiyet Durumu.....	13
Şekil 8 Rezerv Yapı Alanı Jeolojik Durumu.....	14
Şekil 9 İlköğretim Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi.....	15
Şekil 10 Cami Alanı Hizmet Etki Alanı Analizi	16
Şekil 11 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi.....	17
Şekil 12 Planlama Sahasının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	20
Şekil 13 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	24

Tablolar

Tablo 1 Yıllara Göre Ankara-Ayaş Nüfus Bilgileri	18
Tablo 2 Yıllara Göre Ilıca Mahallesi Nüfus Bilgileri	19
Tablo 3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	22

Ekler

Ek 1 15.06.2021 Tarihli 1117465 Sayılı Bakanlık Makam Olur'u Kararı.....	33
Ek 2 15.06.2021 Tarihli 1117465 Sayılı Bakanlık Makam Olur'u Kararı Eki	34
Ek 3 Ankara Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 171530 sayılı Kurum Görüşü	35
Ek 4 Ankara Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 266837 sayılı Kurum Görüşü	36
Ek 5 Ankara Valiliği İl Müftülüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1823596 sayılı Kurum Görüşü..	37



Ek 6 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1881714 sayılı Kurum Görüşü	40
Ek 7 Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 267648 sayılı Kurum Görüşü.....	45
Ek 8 Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 3270796 sayılı sayılı Kurum Görüşü	46
Ek 9 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 05.11.2021 tarih ve 2144847 sayılı Kurum Görüşü	49
Ek 10 Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve E.42354 sayılı Kurum Görüşü.....	50
Ek 11 Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 15.11.2021 tarih ve 1912456 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü.....	51
Ek 12 Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 17.11.2021 tarih ve E.86699 sayılı sayılı Kurum Görüşü	53
Ek 13 Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve E.80071876-129 sayılı Kurum Görüşü.....	55
Ek 14 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 18.11.2021 tarih ve 224734 sayılı Kurum Görüşü	56
Ek 15 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2021 tarih ve 1774691 sayılı Kurum Görüşü	59
Ek 16 Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2021 tarih ve 132186 sayılı Kurum Görüşü.....	62
Ek 17 Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 06.12.2021 tarih ve 654615 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü	63
Ek 18 Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve 39009018 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı.....	65
Ek 19 Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 4714 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı	68
Ek 20 Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve 1303163 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı.....	69
Ek 21 Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarih ve 174133 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü Yazısı.....	70
Ek 22 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın 14.01.2022 tarih ve 2711639 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı.....	75



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 Google Earth Uydu Görüntüsü, 2022



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.

Şekil 2 Planlama Alanı Konum ve Çevre İlişkileri



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



1.3 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİ

Planlama alanı bulunduğu konum itibari 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 İlhan köy Mahalleleri bulunmaktadır. Bölgede, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yerleşim alanı bulunmakla birlikte güneyinde ve kuzeyinde tarım alanları bulunmaktadır.

Şekil 3 Rezerv Yapı Alanı Yakın Çevre İlişkiler

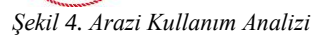


2.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ

Bu bölümde Ankara İli, Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesi sınırları içerisindeki Rezerv Yapı Alanına yönelik mevcut durum analizleri oluşturulmuştur.

2.1 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama alanında mevcut arazi fonksiyonları değerlendirildiğinde; konut alanları, müstemilat, ahır ve depolardan oluşmaktadır. Ayrıca planlama sahasında 1 adet eğitim alanı, 1 adet sağlık alanı, 2 adet dini tesis, 1 adet köy konağı (idari tesis) ve yol alanları yer almaktadır.

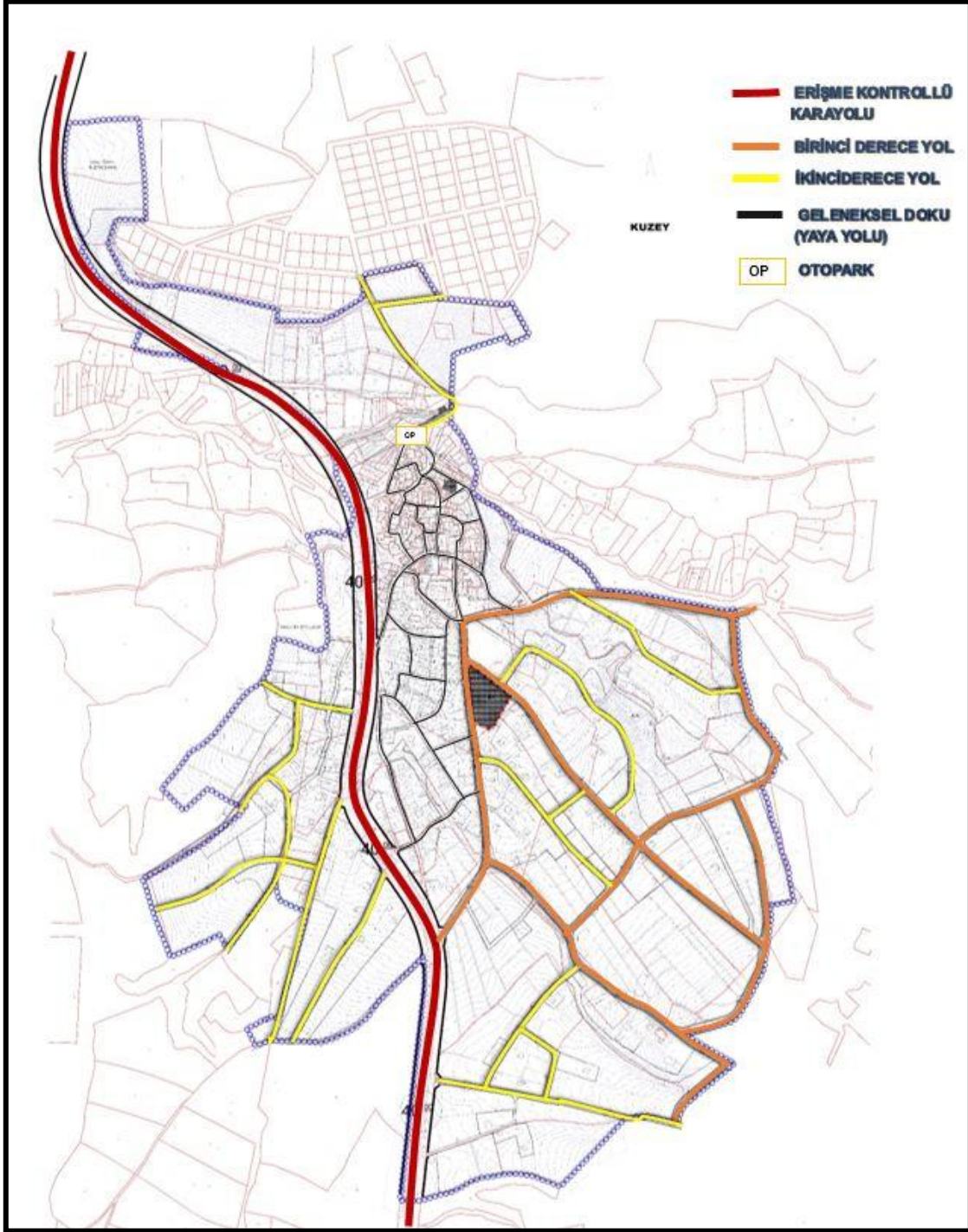




2.2 ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanının kuzey-güney aksından 40 metre en kesitinde planlı olup, D-140 Karayoluna bağlanan Ayaş-Güdül Karayolu geçmektedir. Söz konusu karayoluna bağlanan kent içi yollar bulunmaktadır.

Şekil 5 Rezerv Yapı Alanı Ulaşım Analizi

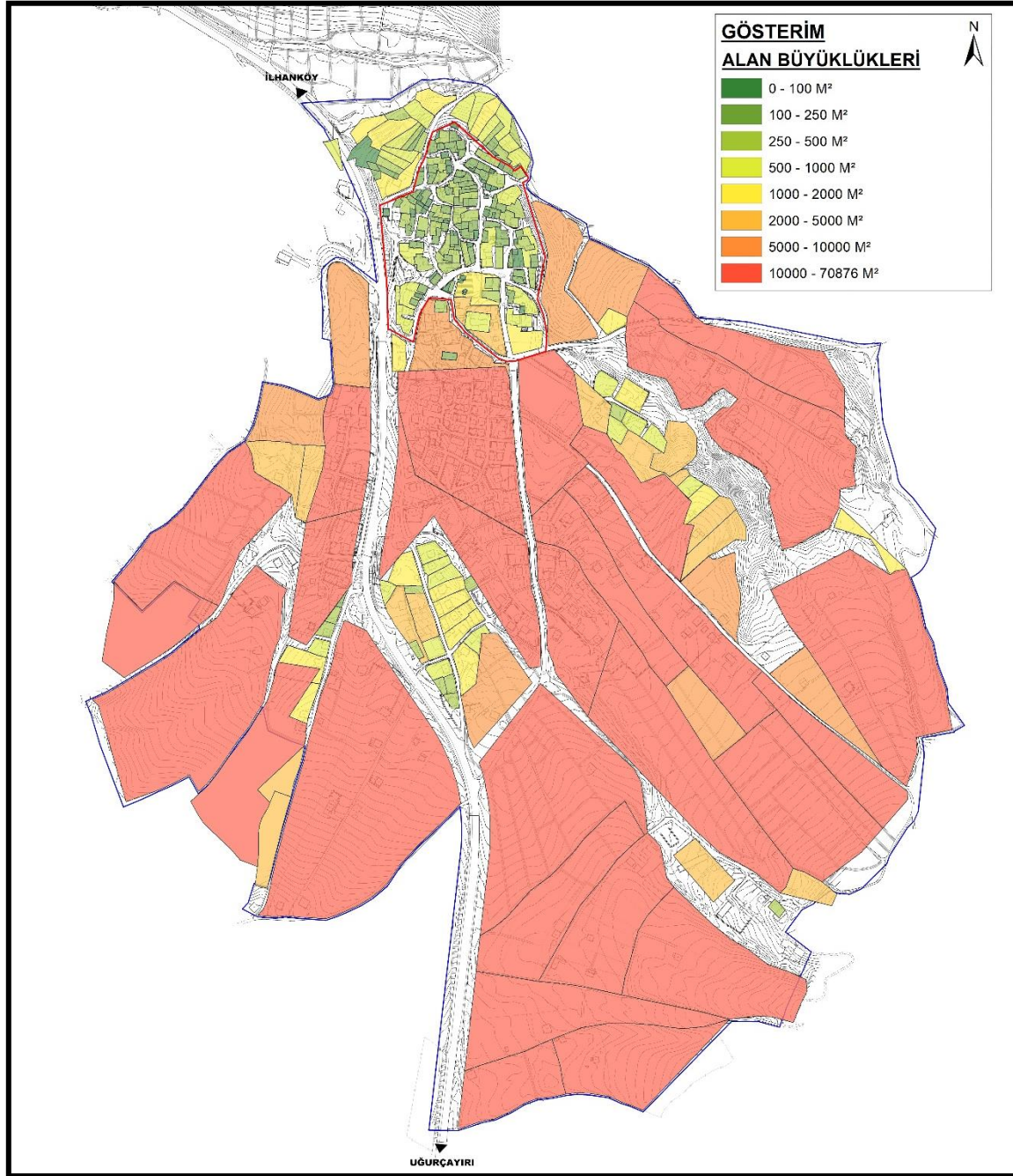




2.3 PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ANALİZİ

Çalışma alanının Parsel Büyüklükleri iki kategoride incelenmiş olup, biri “Geleneksel Doku” ya sahip Kırsal Merkez, diğeri ise planlama sınırı dahilinde yapılmıştır. Bu kapsamda hesaplanan Merkez ve tüm sınıra ilişkin parsel büyüklükleri analizi aşağıda verilmektedir.

Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Parsel Büyüklükleri



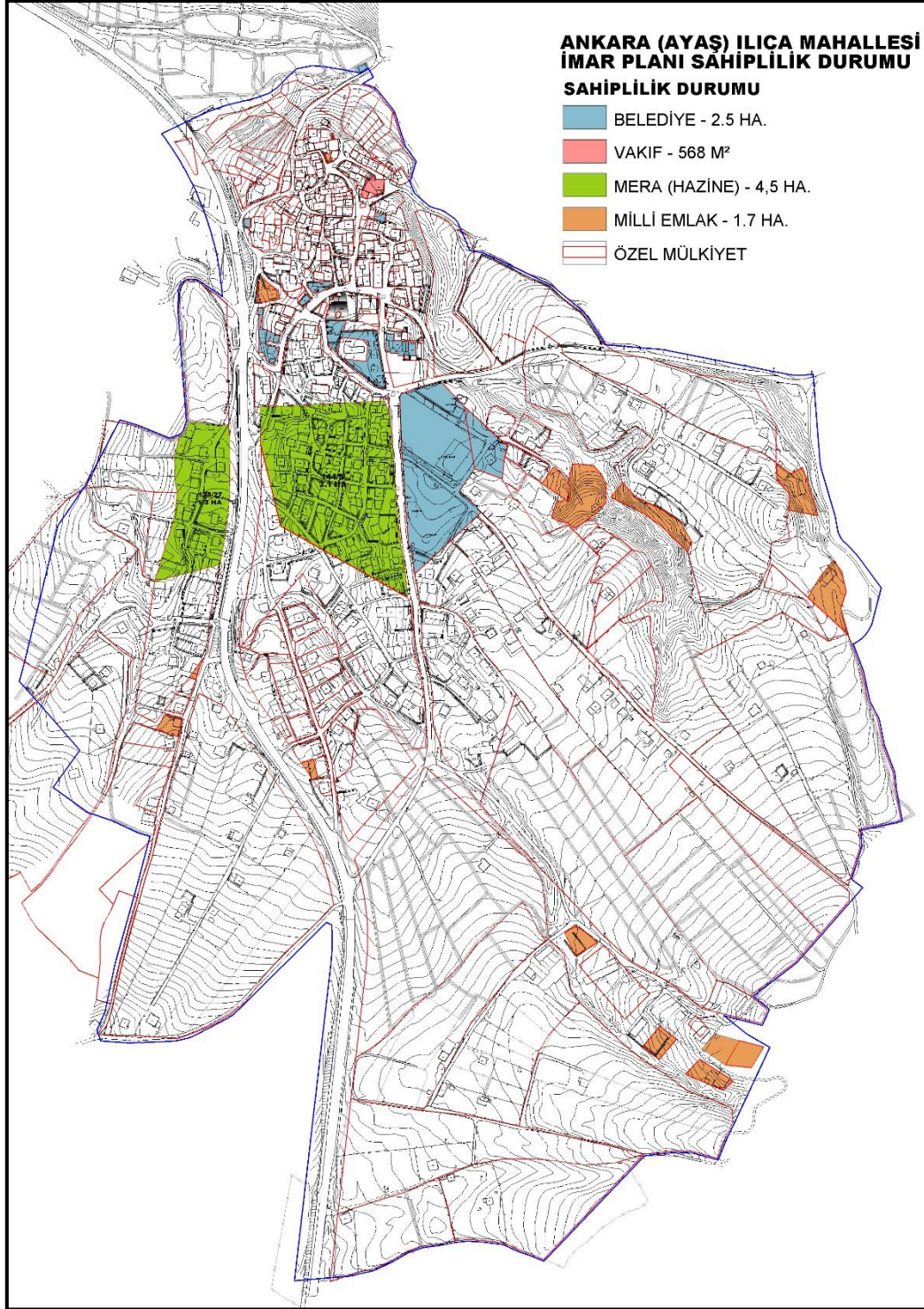
Bu kapsamda; merkez sınır dahilinde hane başı ortalama parsel büyüklüğü 373 m², Çeperdeki sınır dahilinde hane başı ortalama parsel büyüklüğü ise 3.378 m² olarak hesaplanmıştır.



2.4 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında Belediye, Vakıf, Hazine, Milli Emlak ve Şahıs mülkiyetleri yer almaktadır. Bölgede en yüksek oranda mülkiyet yapısının şahıs mülkiyeti olduğu görülmektedir.

Şekil 7 Rezerv Yapı Alanı Mülkiyet Durumu





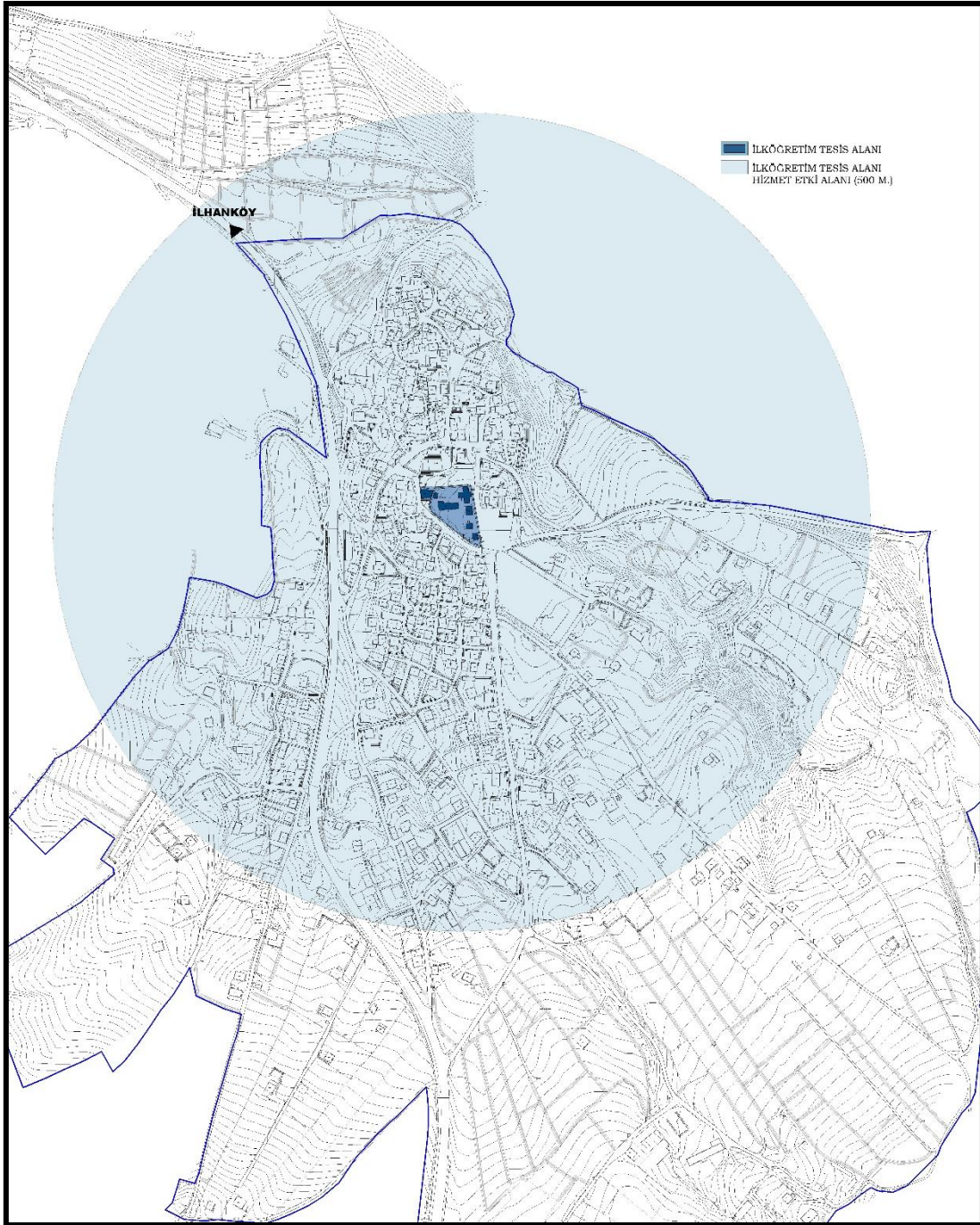


2.6 DONATI HİZMET ETKİ-ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ

Bu bölümde mevcut durumda bulunan donatıların hizmet etki analizleri hizmet yarıçaplarına göre hesaplanarak daireler atılmış ve erişilebilirlik hesabı yapılmıştır.

2.6.1 İlköğretim Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi

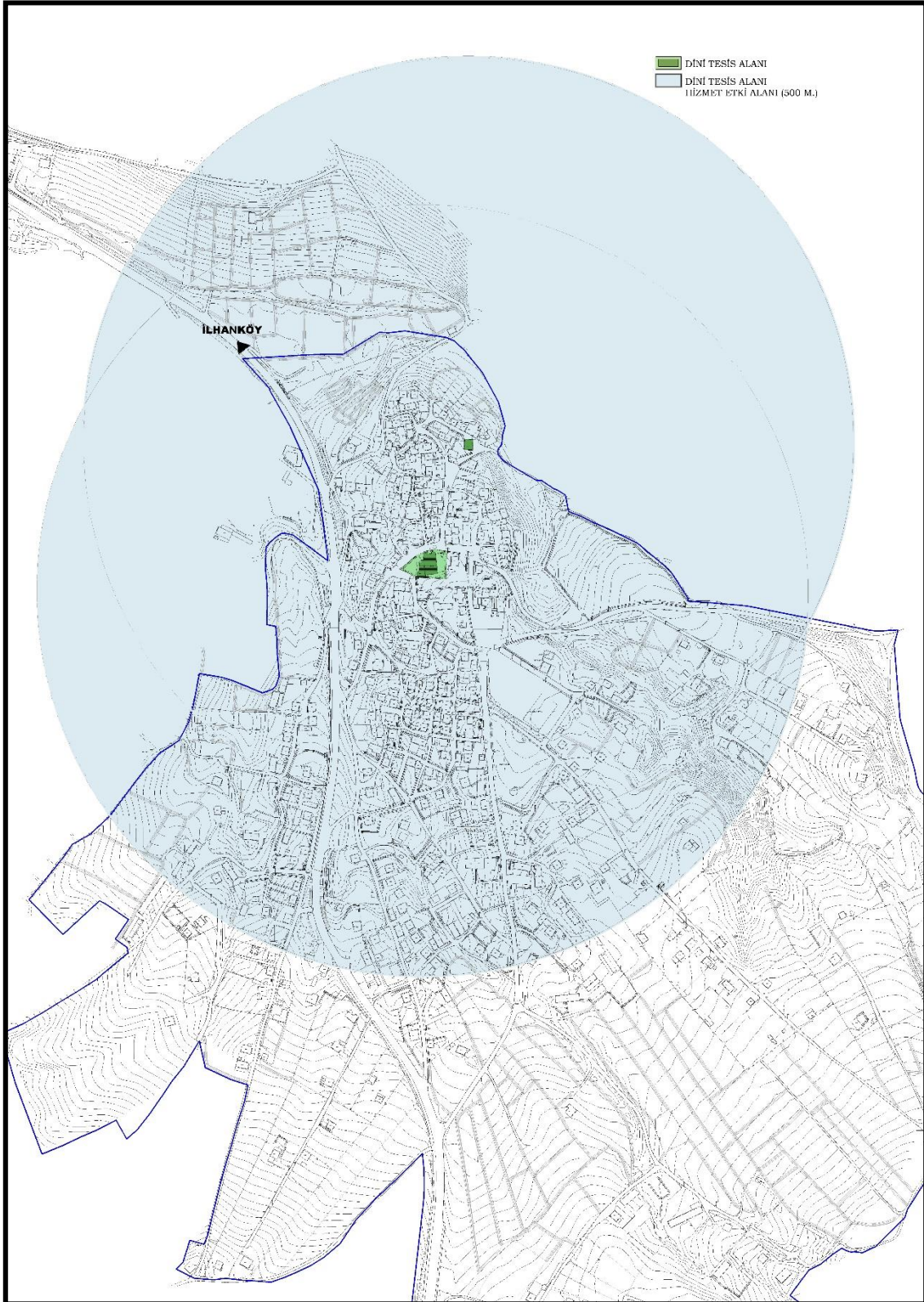
Şekil 9 İlköğretim Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi





2.6.2 Cami Alanı Hizmet Etki Alanı Analizi

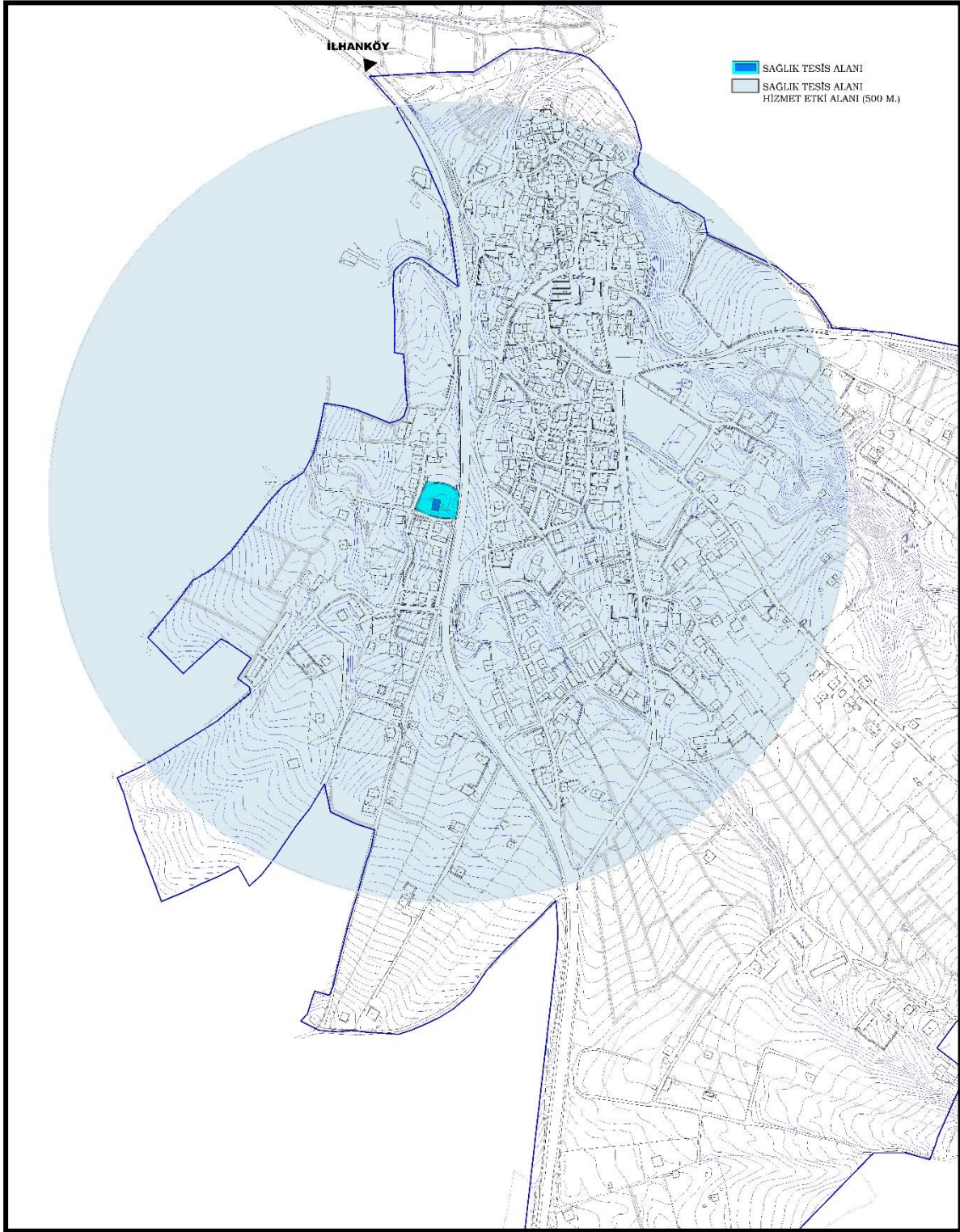
Şekil 10 Cami Alanı Hizmet Etki Alanı Analizi





2.6.3 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi

Şekil 11 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi





3. DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI

Raporun bu bölümünde TÜİK'ten edinilen demografik veriler; çalışma konu alanı olan Ayaş İlçesi, sınırları içerisinde bulunduğu Ankara İliyle karşılaştırılmalı olarak değerlendirilmiştir.

3.1 NÜFUS

2021 yılı itibarıyla TÜİK verilerine göre Ankara ilinin nüfusu 2.843.409'u erkek, 2.903.916'sı kadın olmak üzere toplam 5.747.325 kişidir. İldeki nüfus verileri incelendiğinde kadın-erkek nüfusu birbirine yakın olmakla birlikte ildeki kadın nüfusunun erkek nüfusundan daha yüksek olduğu görülmektedir. Ayaş ilçesi nüfusunun 6.061'i kadın, 7.032'si erkek olmak üzere toplam nüfusu 13.093 kişidir.

Tablo 1 Yıllara Göre Ankara-Ayaş Nüfus Bilgileri ²

Yıllar	Düzyey	Kadın	Erkek	Toplam
2016	Ayaş	6.062	6.214	12.276
	Ankara	2.693.087	2.653.431	5.346.518
2017	Ayaş	5.939	6.350	12.289
	Ankara	2.742.534	2.702.492	5.445.026
2018	Ayaş	7.439	8.101	15.540
	Ankara	2.775.085	2.728.900	5.503.985
2019	Ayaş	6.565	7.335	13.900
	Ankara	2.845.226	2.793.850	5.639.076
2020	Ayaş	6.314	7.372	13.686
	Ankara	2.857.445	2.805.877	5.663.322
2021	Ayaş	6.061	7.032	13.093
	Ankara	2.903.916	2.843.409	5.747.325

² <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr> Erişim Tarihi:28.03.2022



Alan sınırların dahil olduğu Ayaş Mahallesi'nin nüfusuna bakıldığında; Kırsal Yerleşim özelliği gösterdiği için, nüfusun yıllara göre azalış-artış gösterdiği görülmektedir. Yıllara göre nüfus durumu incelendiğinde 2021 yılında geçmiş yıllara göre nüfusun azaldığı söylenebilir.

*Tablo 2 Yıllara Göre Ilıca Mahallesi Nüfus Bilgileri*³

İLİCA MAHALLESİ	TOPLAM
2016	582
2017	544
2018	593
2019	570
2020	568
2021	539

4. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU

4.1. MERİ PLAN KARARLARI

4.1.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

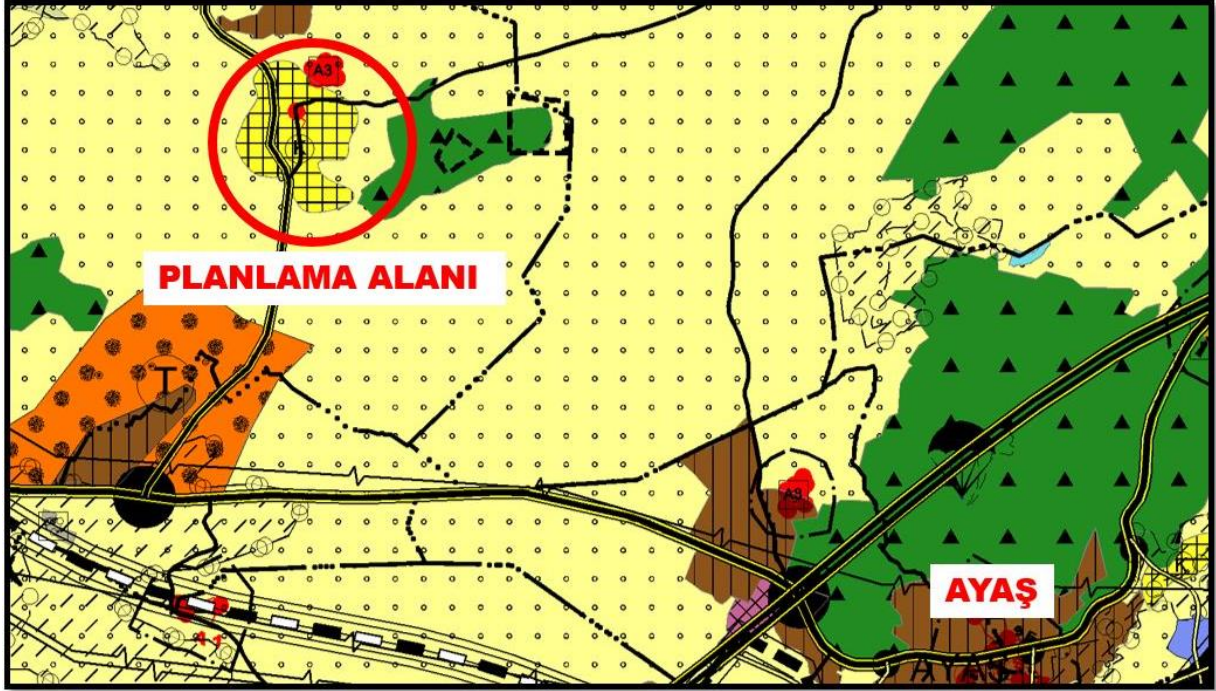
Planlama bölgesinin içinde yer aldığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 2017 yılında onaylanan 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planı açılmış olan dava sonucu Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin "**1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Çevre Düzeni Planı'nın imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı**" **gerekçesi ile 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir.**

Planlama sahası söz konusu 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında "**Kırsal Yerleşim Alanı**" kullanımında kalmaktadır. Söz konusu plan görseli aşağıda verilmektedir.

³ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr> Erişim Tarihi:06.04.2021



Şekil 12 Planlama Sahasının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Çevre Düzeni Planında “Kırsal Yerleşim Alanı”na ilişkin Plan Notları aşağıda yer almaktadır.

“Kırsal Yerleşme Alanları

-Kırsal yerleşme alan sınırı içerisinde yapılacak ifrazlarda, **minimum parsel genişliği (20) metreden, minimum parsel derinliği (25) metreden ve minimum parsel büyüklüğü 500m²'den az olmayacaktır.**

-Yapı inşaat alanı: **250 metrekareyi, toplam kat adedi (bodrum hariç) 2 katı, bağımsız bölüm sayısı 2'yi ve yapı yüksekliği: 7,50 metreyi (bodrum hariç) geçmeyecektir.** Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, silaj çukuru vs.) yapı inşaat alanına dahil değildir.

-Kırsal yerleşme alanlarında; tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve silaj çukuru, arı haneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri vb. yapılar ile seralar için; **Yapı yüksekliği: 7,50'yi (bodrum hariç), maksimum inşaat alanı: 1000 m²'yi geçmeyecektir.**

Cephe aldığı yola (10) metreden, parsel hudutlarına (5) metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla parselde bulunan bütün yapılara ait KAKS (0,40)dır. Bu yapıların, inşa edilecek konutla birlikte yapılması durumunda da KAKS (0,40)'ı geçemez.”



4.1.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama sahası, Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 16.02.2007 tarihinde onaylanan, 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır.

4.1.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama sahasında, onaylı herhangi bir 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

5.1 GEREKÇE

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.

Söz konusu "Rezerv Yapı Alanı"nın mevcut yapılaşmaların düzenli, planlı olduğu, ayrıca bölgede yaşayan ve gelecek nüfusun ise ihtiyaç duyduğu yeterli teknik ve sosyal donatı alanları ile sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması gerekliliği çerçevesinde imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

5.2 AMAÇ VE HEDEFLER

Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 114,8 Hektar Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kalan 45 hektarlık planlama alanına ilişkin, sağlıklı konut ve yapılaşma ihtiyacının karşılanması ve yeni ihtiyaçlar doğrultusunda geliştirilmesi, söz konusu bölgenin çağın gereklerine uygun şekilde daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve çekici bir hale getirilmesi, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir.

5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 45 hektarlık "Rezerv Yapı Alanı"na ilişkin hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; planlama sahasının merkezinde yer alan geleneksel doku korunmuş olup, yaya ve taşıt yolları ona göre planlanmıştır.

Planlama sahasında mevcutta bulunan tüm yerleşim alanları korunmuş olup, iki farklı yoğunlukta planlanmıştır. Mevcutta merkezden çepere gittikçe azalan yoğunluk, öneri imar planında da korunarak; Meskun Konut Alanları, merkezde "Düşük Yoğunluklu Alan" çeperde "Seyrek Yoğunluklu Alan" olarak iki farklı yoğunlukta planlanmıştır.



Sosyal Donatı Alanları köy merkezinde bir arada olacak şekilde önerilmiştir. Mevcutta bulunan teknik ve sosyal donatı alanları olan; Sağlık Evi ve Eğitim Tesis, ilgili kurum görüşü kapsamında korunmuş olup, imar planında İlkokul Alanı ve Sağlık Tesis olarak gösterimleri yapılmıştır.

Köy merkezinde bulunan ve Köy Konağı olarak kullanılan alan Resmi Kurum Alanı olarak gösterimi yapılmıştır. Bu alanın karşısında Köy Meydanı olarak kullanılan alan Meydan Alanı olarak planlanmıştır. Meydan alanının karşısına ihtiyaç doğrultusunda Ticaret Alanı önerilmiştir. Ayrıca bölgede bir adet “Spor Alanı” planlanmıştır.

Planlama sahasında merkezden çepere gidildikçe yapılaşma yoğunluğu azalmakta, tarım ve hayvancılıkla ilgili sahalar artış göstermektedir. Bu kapsamda planlama sahasının çeperinde bulunan tarım alanlarının varlığından dolayı yerleşim alanları kısıtlı kalmıştır.

Söz konusu imar planına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIMLAR	ALAN (M ²)	ORAN (%)
MESKUN KONUT ALANI (DÜŞÜK)	76.742,72	16,85
MESKUN KONUT ALANI (SEYREK)	215164,24	47,25
İBADET ALANI	2.335,22	0,51
EĞİTİM TESİS ALANI	3.695,32	0,81
SPOR TESİSİ	5.666,5	1,24
KAMU HİZMET ALANI	3.086,21	0,68
SAĞLIK TESİS ALANI	1.516,15	0,33
TEKNİK ALTYAPI ALANI	439,52	0,10
TİCARET	1.541,94	0,34
PARK ALANI	4.024,95	0,88
PASİF YEŞİL ALAN	6.084,46	1,34
MEYDAN	2.019,43	0,44
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	11.963,42	2,63
MEZARLIK	9.599,76	2,11
1. DERECE ARK SİT ALANI-TESCİLLİ PARSEL	5.927,04	1,30
YOL	109.628,96	23,18
TOPLAM	455.380,52	100



Planlama Alanı Nüfusu



Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesi mevcut yerleşimi dikkate alınarak planlama yapılmış ve halihazırdaki yollar korunarak gösterimi yapılmıştır. Bu kapsamda mevcutta bulunan nüfus korunmuş olup, çeperdeki yerleşim alanları ile birlikte nüfus hesaplaması yapılmıştır. Yerleşim alanının çeperinde bulunan Tarım Alanlarının varlığından dolayı yerleşim alanları kısıtlı kalmıştır.

Ilıca Mahallesi yerleşim alanlarının yoğunluğu dikkate alınarak öneri plan kapsamında iki farklı yoğunlukta konut alanı önerilmiştir. Merkezde bulunan konut alanları Düşük Yoğunluklu Konut Alanları (51-150 Kişi/Ha) olarak işaretlenmiş olup, çeperde bulunan konut alanları ise seyrek bir yerleşim tipi gösterdiği için Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı (50 Kişi/Ha Altı) olarak planlanmıştır.

Düşük Yoğunluklu Konut Alanları, 73.398,73 m² alana sahip olup, yapılaşma koşulları Taks=0.40 Kaks=0.80 olarak gösterilmiş, Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları ise 208.495,94 m² alana sahip olup, yapılaşma koşulları ise Emsal=0.30 Yençok=2 kat olarak gösterimi yapılmıştır. Düşük Yoğunluklu Konut Alanları (51-150 Kişi/Ha) ve Seyrek Yoğunluklu Konut Alanlarında (50 Kişi/Ha Altı), Ortalama Daire Büyüklüğü 180 m² olarak kabul edilmiş, Ayaş İlçesi Ortalama Hanehalkı Sayısı; TÜİK 2021 yılı verilerine göre 2.77 olarak belirlenmiştir.

Dolayısıyla bu kapsamda planlama alanındaki plan nüfus kapasitesine bakılacak olursa;

Düşük Yoğunluklu Konut Alanları;

$73.398,73 \times 0,80 = 58.718 \text{ m}^2$ (İnşaat Alanı)

$58.718/180 = 326$ (Hane Sayısı)

$326 \times 2,77 = 903$ (Toplam Nüfus)

Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları;

$208.495,94 \times 0,30 = 62.548 \text{ m}^2$ (İnşaat Alanı)

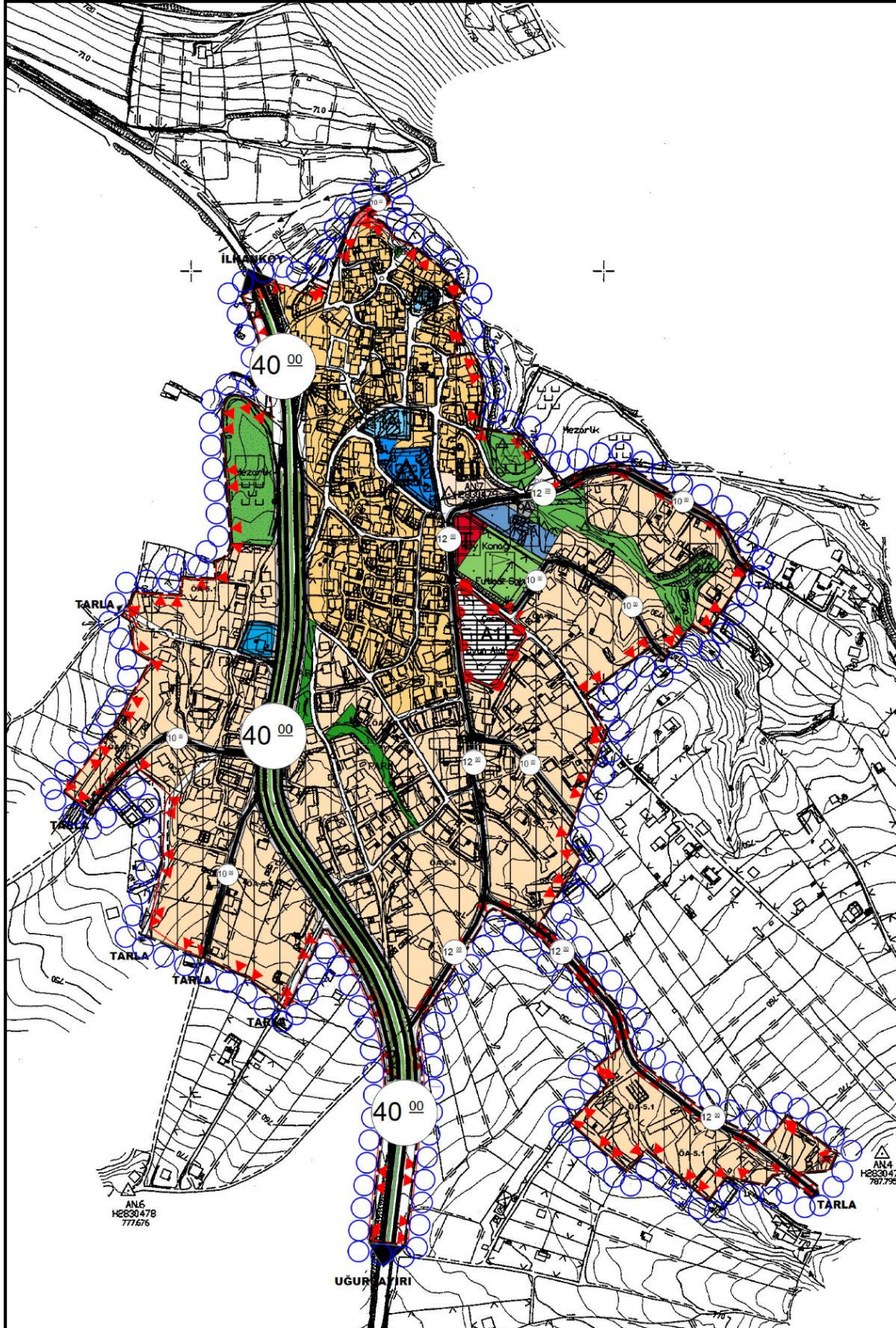
$62.548/180 = 347$ (Hane Sayısı)

$347 \times 2,77 = 963$ (Toplam Nüfus)

Bu durumda Düşük Yoğunluklu Konut Alanları, Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları olarak planlanan alana gelen **Toplam Nüfus 1.866** kişi olarak görülmüştür.



Şekil 13 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi





6. KURUM GÖRÜŞLERİ

6.1. Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Ankara Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 171530 sayılı yazısında, planlama çalışma alanı içerisinde herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararına yönelik bilgi ve belge bulunmadığı belirtilmiştir.

6.2. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Ankara Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 266837 sayılı yazısında, hazırlanacak imar planı çalışmalarına esas teşkil edecek plan ve projelerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

6.3. Ankara Valiliği İl Müftülüğü ve Ayaş Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü

Ankara Valiliği İl Müftülüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1823596 sayılı yazısında, imar planı çalışmalarına esas kurum görüşlerinin yazı ekinde gönderilen Ayaş Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 02.11.2021 tarih ve 1819695 sayılı yazısında belirtilen hususlara atıfta bulunulmuştur. Ayaş Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün söz konusu yazısında aşağıda belirtildiği şekilde kurum görüşü bildirilmiştir:

"1-Ankara'dan Gündül istikametine giderken Ilıca Mah. Giriş kısmında en az 1500 m² alanında Cami alan tahsisi,

2- Mahalle merkezinde en az 2000 m² alanında Kur'an Kursu ve Cami lojmanı için alan tahsisi (Mevcut 3 caminin halihazırda lojmanı yoktur. TDV'ye ait arsa vb. taşınmaz da bulunmamaktadır.

3-Halihazırdaki Ilıca Mah. Camii'nin de arsasıyla birlikte TDV'ye tahsisinin sağlanması."

6.4. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1881714 sayılı yazısında, Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen imar planı çalışmalarında yaklaşık 45 hektarlık alanda, Ortak Hizmet Protokolü'ne göre imar planının yapılması talep edilmiş ve sınırları belirtilen alanda 2863 sayılı kanun kapsamında kurum görüşü talep edilmiştir. Bu kapsamda kurum görüşünde :

"Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.03.2016 tarih ve 3131 sayılı kararı ile tescilli çamaşırhane binası yer almaktadır. Aynı kararla parseli koruma alanı belirlenmiş olup grubu 1 olarak belirlenmiştir.

Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2010 tarih ve 5635 sayılı kararı ile Eski Camii tescil edilmiş olup, aynı kararla parseli koruma alanı belirlenmiş olup grubu 1 olarak belirlenmiştir.



Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2014 tarih ve 1780 sayılı kararı ile TUES kapsamında sınırları koordinatlandırılan, tescilli nekropol alanı bulunmaktadır.

Anılan taşınmazların imar planına işlenerek plan notlarına “Koruma alanı belirlenmemiş tescilli parsellerde, bu parsel komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahale öncesi kurulumuzdan izin alınması” ibaresinin eklenmesi ve sonucundan Müdürlüğü' müze bilgi verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca alanda bulunan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin plan yapılması halinde 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bahse konu taşınmazlar dışında alanda tarafımızca yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiş olup hazırlanacak imar planının söz konusu hususlar doğrultusunda hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Aynı zamanda kurum görüşü ekinde, söz konusu tescilli parsellere ilişkin alınan kurul kararları gönderilmiştir.

6.5. Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü

Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 267648 sayılı yazısında, imar planı çalışma sınırları içerisinde devam eden veya planlanan herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı belirtilmiştir.

6.6. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 23.08.2028 tarih ve 6693703 sayılı yazısında “Ayaş Belediyesi talep yazısı ve Ilıca Mahalle Muhtarlık Belgesinde talep edilen alanın 1989 yılından önce yapılaşmış olduğu ve halihazırda kullanıldığı bildirilmiştir bu kapsamda Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının 11'inci maddesi 1'inci fıkrasında belirtildiği üzere "... Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik ise 11.3.1989 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu mevzuat kapsamındaki yerlerde izinsiz kullanımın belirtilen tarihlerden önce gerçekleştiğinin belgelenmesi halinde, bu alanlar ile ilgili, Kanunun 13'üncü ve/veya 14'üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı ilgisine bildirilecektir." hükmü gereğince yukarıda belirtilen tarihten önce yerleşim alanı olarak kullanılan yazımız ekindeki vaziyet planında gri renk ile belirtilen 40,6068 hektar yüzölçümüne sahip alan bu hüküm kapsamında değerlendirilmiştir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamakta olup söz konusu alanın istenilen amaç doğrultusunda kullanılmasında Valiliğimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde kurum görüşü verilmiştir. Kurum görüşü ekinde ise Tarım dışı amaçlı arazi kullanım talepleri için istenilen belgeler listesi gönderilmiştir.



6.7. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü

Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 05.11.2021 tarih ve 2144847 sayılı yazısında 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli tabiat varlığı ve tescilli doğal sit alanı bulunmadığı belirtilerek çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması halinde Valiliğe bilgi verilmesi gerektiği hususu belirtilmiştir.

Planlama çalışmaları öncesinde yerleşime uygunluğun tespiti için Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesinde belirtilen şartlara uygun İmar Planına Esas jeolojik-Jeoteknik Etüd Çalışması hazırlanması gerektiği ve 3194 sayılı kanun gereğinde üst ölçekli planı var ise üst ölçekli plan kararları hükümlerine uyularak imar planı çalışması yapılması gerektiği belirtilmiştir.

6.8. Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü

Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve E.42354 sayılı yazısında, çalışma alanının yatırım projeleri kapsamında yer aldığı, doğalgaz dağıtım hattı projelerinin imar planı çalışmalarında yolda, imkan olmaması halinde ise yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması hususu belirtilmiştir.

6.9. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü

Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 15.11.2021 tarih ve 1912456 sayılı yazısında, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Turizm Merkezi" ya da "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları içerisinde yer alıp almadığı hususu Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne sorulmuş ve söz konusu yazı kapsamında çalışma alanının herhangi bir Turizm Merkezi" ya da "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları içerisinde kalmadığı belirtilmiştir.

6.10. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 17.11.2021 tarih ve E.86699 sayılı kurum görüşünde "Söz konusu 124 Ha'lık planlama sahasına, kamulaştırma çalışmaları devam eden ve bu kapsamda 19.11.2020 tarih ve 9714-9 sayılı kamu yararı kararı ve 21.04.2021 tarihli Cumhurbaşkanlığı Acele Kamulaştırma Kararı olan 9-Yeni Uğurçayırı DM- Ilıca DM Arası ENH ve 10-Ilıca DM- İlhan DM arası enerji nakil hattının isabet ettiği, yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca alanda halihazırda mevcut bulunan tesislerin ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması çalışmalarında başka bir alana taşınmadan parselde



korunması hususu belirtilmiştir. Bununla birlikte plan yapılacak alanda arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar vb. yapıların da bulunması halinde Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Enerji nakil hatları güzergahının ise yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bununla birlikte planlama kapsamında herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunması halinde planlama/parselasyon çalışmalarının tamamlanmasına müteakip güncel sayısal planlar ile elektrik dağıtım tesisinin isabet ettiği taşınmazlara ait takyidatı tapu kayıtlarının gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

2022 yılı yatırım programlarında bulunan Yeni Uğurçayırı DM- Ilıca DM arası ENH, Ilıca DM- İlhan DM arası ENH ve Yeni Ilıca Kök Prj gibi enerji nakil hattı ve Monoblok Beton Köşk tesis planları, mevcutta bulunan ve tesis edilecek trafo binaları, KÖK binalarının imar planına işlenmesi ve teknik altyapı alanı olarak ayrılması hususu belirtilmiştir.

6.11. Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve E.80071876-129 sayılı kurum görüşünde eski 912 parsel (yeni 125 ada 27 parsel) üzerinde bulunan "Sağlık Evi" arsasının imar planı çalışmalarında korunması gerektiği belirtilmiştir.

6.12. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı ve Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 18.11.2021 tarih ve 224734 sayılı kurum görüşünde, bahse konu planlama çalışması yapılacak alana ilişkin bölgede elektrik dağıtım faaliyetlerini yürütmekte olan Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin kurum görüşü doğrultusunda çalışmaların yapılması belirtilmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 12.11.2021 tarih ve E.84896 sayılı kurum görüşünde 124 ha'lık planlama çalışmaları kapsamında 19.11.2020 tarih ve 9714-9 sayılı kamu yararı kararı ve 21.04.2021 tarihli Cumhurbaşkanlığı Acele Kamulaştırma Kararı olan 9-Yeni Uğurçayırı DM- Ilıca DM Arası ENH ve 10-Ilıca DM- İlhan DM arası enerji nakil hattının isabet ettiği, yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği,

Halihazırda mevcut bulunan tesislerin (trafo, dağıtım merkezi, indirici merkezi, kesici ölçü kabini, enerji nakil hattı ölçülerek imar planında emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması çalışmalarında başka bir alana taşınmadan parselde korunması hususu belirtilmiştir.

Bununla birlikte plan yapılacak alanda arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar vb. yapıların da bulunması halinde Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Enerji nakil hatları güzergahının ise yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan



08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmaza yeni ada ve parsel numarası verilerek tapu kaydı üzerinde bulunan haklarımızın oluşan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerekmektedir.

6.13. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2021 tarih ve 1774691 sayılı kurum görüşünde:

“Planlama çalışma alanı içerisinde içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca çalışma alanının bir kısmı “İlhan Barajı Sulaması” sulama sahası içerisinde kalmasından dolayı söz konusu alanın iskana açılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Alan içerisinde mevcut ya da planlama aşamasında olan yeraltı suyu tesisi bulunmamaktadır. Ancak alanın kuzeyinde 3.5 ha'lık kısım 05.02.2009 tarihli ve 27132 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak ilan edilen ve yeraltı suyu tahsisine kapatılan “Ayaş Beypazarı Ovası YAS İşletme Sahası” içerisinde kalmaktadır. Bu kesimde yeraltı suyu işletme sahası ilanında belirtilen hususlara uyulmalıdır. Bu kesimde yeraltı suyu işletme sahası ilanında belirtilen hususlar dahilinde çalışma yapılmalıdır. Etüt alanında 167 Sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun" ve 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" gibi ilgili diğer yönetmelik hükümlerine göre çalışma yapılması gerekmekte olup; yeraltı suları ve kaynakların korunma çerçevesinde yürürlükte bulunan tüm mevzuata uyulması gerekmektedir. 167 sayılı Kanun ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine göre koruma alanı ve işletme sahası belirlenmesi halinde, DSI'nin tüm direktiflerine uyulmalıdır. Ayrıca proje sahası içerisinde özel şahıslara ait belgeli kuyular ile karşılaştırılması durumunda bu kuyuların tüm haklarının korunması gerekmektedir.

Alan içerisinde Kara Deresi geçmekte olup, taşkın sahası belirlenerek ekli halihazır haritaya işlenmiştir. Derenin doğal hali korunmalı, taşkın alanında iskana izin verilmemeli, söz konusu alan yeşil alan vb. olarak bırakılmalıdır.

Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir. Derelerin zorunlu yol geçişlerine 3 Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır. Ayrıca "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu 2006/27 sayılı "Başbakanlık Genelgesinde belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmelidir." Şeklinde kurum görüşü belirtilerek söz konusu hususlara uygun imar planı çalışması yapılması gerektiği bildirilmiştir.



6.14. Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü

Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2021 tarih ve 132186 sayılı yazısında söz konusu planlama çalışması yapılan alanda var olan altyapı ve üstyapılarının, kuyularının bulunduğu ve yeni projelerinin hazırlandığı belirtilerek imar planı çalışmalarında korunması gerektiği belirtilmiştir.

6.15. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 06.12.2021 tarih ve 654615 sayılı kurum görüşünde, planlama alanı içerisinde (06-77) KKNo'lu (Ayaş-Beyazır) Ayr.-Güdül İl Yolu bulunduğu hususuna yer verilmiş olup imar planı çalışmalarında uyulması gereken hususlar şu şekilde bildirilmiştir:

“Söz konusu kesimde yapılacak olan İmar Planlarında:

-(Ayaş-Beyazır) Ayr.-Güdül İl Yolunu etkileyen kesimde, yazımız CD ekinde gönderilen kamulaştırma sınırlarının korunması ve kamulaştırma sınırlarımızın içerisinde herhangi bir farklı planlama kararı getirilmemesi,

-(Ayaş-Beyazır) Ayr.-Güdül İl Yolunun yer aldığı kesimde, karayolu tasarım kriterleri ile trafik güvenliği dikkate alınarak planlama yapılması ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte ver alan hükümlere (kavsağ mesafeleri, yapı yaklaşma mesafeleri, giriş-çıkış bağlantıları, toplayıcı ve yan yollar, imar bağlantıları ve aralarındaki mesafeler vb., tüm hususlar) uyulması.

-İmar Planı Açıklama Raporu, Planlama Kararları, Plan Notları ve Plan Lejandında İdareimizle ilgili hususlara yer verilmesi,

-İmar Planlarının yapım aşamasında Bölge Müdürlüğümüzle koordinasyon halinde olunması, İlgili işlemler yapılarak onaylanmaya esas taslak İmar Planlarının meclis onayına sunulmadan önce Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş alınması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

Daha sonrasında, İmar Planı eki kuruma sunulmuş olup; bahse konu imar planı taslağına ilişkin kurum görüşü talep edilmiştir. Bu kapsamda; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2022 tarih ve 792080 sayılı kurum görüşünde; *Şirketiniz tarafından Bölge Müdürlüğümüzle koordinasyonda bulunarak, İdareimizce talep edilen düzeltmeler yapılmış ve 11/04/2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze İlgili (f) CD ekinde teslim edilmiştir. Bu doğrultuda yapılan nihai inceleme neticesinde 11.04.2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze teslim edilen İlgili (f) CD ekinde yer alan İlgili yazılara konu İmar Planında (06-77) KKNo'lu (Ayaş-Beyazır) Ayr.-Güdül İl Yolu kamulaştırma sınırlarımızın korunduğu ve İdareimizce bildirilen hususlar dikkate alınarak planlama yapıldığı tespit edilmiş olup, hazırlanan İmar Planında Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.* şeklinde belirtilmektedir.

6.16. Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü

Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve 39009018 sayılı kurum görüşünde:



“Plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde geldisi 2.040 m² alanlı Kadastro 890 parsel olan (Ek 1), tapu kayıtlarında 956,62 m²'lik imarın 146 ada 5 parselinde kalan 1 adet okul binamız, 1 adet kütüphane binası ve 2 adet lojman binamızın bulunduğu alanda eğitim binalarımızın korunarak (Ek 3), alanımızın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda yer alan ilkokul alanları için asgari alan standardı olan 5.000 m²'ye çıkarılması ve planlama alanında yapılan projeksiyon nüfusun ihtiyacı doğrultusunda asgari standartlara uygun olarak ilgi (c) yazıda da belirtilen lise alanının ayrılması ve "ilkokul ve lise alanında MEB tarafından bölgenin ihtiyacına göre belirlenen anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise kullanımları yer alabilir" şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılırken, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğal gaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.”

Bununla birlikte, imar planı çalışmaları sonrası parselasyon planı yapımı aşamasında ilgili kanun ve yönetmelikler neticesinde eğitim alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye hazinesi adına tescil edilmesi hususundan bahsedilmiştir. İmar planı çalışmalarında, eğitim tesislerine ayrılacak alanların yer seçiminde öncelikle Maliye hazinesi mülkiyetinde yer seçmesi gerektiği ve maliye hazinesinde düzenlenmemesi durumunda İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanarak plan notları kapsamında bu husustan bahsedilmesine ilişkin görüş bildirilmiştir.

6.17. Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü

Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 4714 sayılı kurum görüşünde, imar planı hazırlanmasına ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilerek Belediye'ye ait taşınmazların tapu kayıtları gönderilmiştir.

6.18. Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve 1303163 sayılı kurum görüşünde imar planı çalışmalarında yapılacak “Spor Tesisi” alanlarının mümkün olduğunca kurum mülkiyetindeki parsellerde yapılması gerektiğine yönelik görüş bildirilmiştir.



6.19. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarih ve 174133 sayılı kurum görüşünde, hazırlanacak imar planı çalışmalarında 3194 sayılı İmar Kanunu ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun İmar Düzenlemeleri ile ilgili hükümlerine atıfta bulunarak, bu doğrultuda çalışmanın yürütülmesi bildirilmiştir.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu 22. Maddesi ve Vakıflar Yönetmeliği'nin 180. Maddesi gereği Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak idarelerin her ölçekteki imar planlarını düzenlerken vakıflara ait taşınmazlarda akar (gelir getiren) niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılması gerektiği bildirilmiştir. Vakıf taşınmazlarında imar planı kararı ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı, ağalandırılacak alan, mezarlık alanı, çöp döküm alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar getirilmemesi yönünde görüş bildirilmiştir. Söz konusu taşınmazlarda akar nitelikli vakıf parsellerinin gelir getirici ticaret, turizm, kentsel çalışma alanı, konut gibi imar fonksiyonları verilebileceği bildirilmiştir.

Bununla birlikte, imar planı hazırlanacak alanda tapu kaydı revizyon görmemiş, yenileme yapılmamış alanların bulunduğu, Planlama alanını kapsayan alan içerisinde kalan taşınmazların tapu malik/ nevi hanesinde vakıf-evkaf- vakıflar idaresi-evkaf idaresi mescidi maneviyesi-cami vakfı gibi mazbut vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü ifadesi geçen taşınmazların yönetimi Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü uhdesinde olup vakıf kökenli taşınmazların tespiti halinde idareye bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bununla birlikte planlama alanı içerisinde olan ve idareye ait olan 139 ada 4 parsel ve üzerindeki cami ile 139 ada 5 parselin kurum görüşünde belirtilen hususlar çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

6.20. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı

Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın 14.01.2022 tarih ve 2711639 sayılı kurum görüşünde, Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) üzerinden yapılan incelemede belirlenen taşınmazların tapu bilgilerini gösterir belge ekte gönderilmiş olup, "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanda planlama yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.



7.EKLER



Ek 1 15.06.2021 Tarihli 1117465 Sayılı Bakanlık Makam Olur'u Kararı

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 89714382-504- **1117465**
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mah.
Rezerv Yapı Alanı

15 Haziran 2021

BAKANLIK MAKAMINA

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı, "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda ekli uydur görüntüsü ve sınırlandırma krokisinde gösterilen Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam 114.8 ha yüzölçümlü alanın 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında uygulamada bulunulmak üzere 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi hususunu;

Olur'larınıza arz ederim.

Vedat GÜRGEN
Genel Müdür

Uygun görüşle arz ederim.

11.06.2021

Fatma VARANK
Bakan Yardımcısı

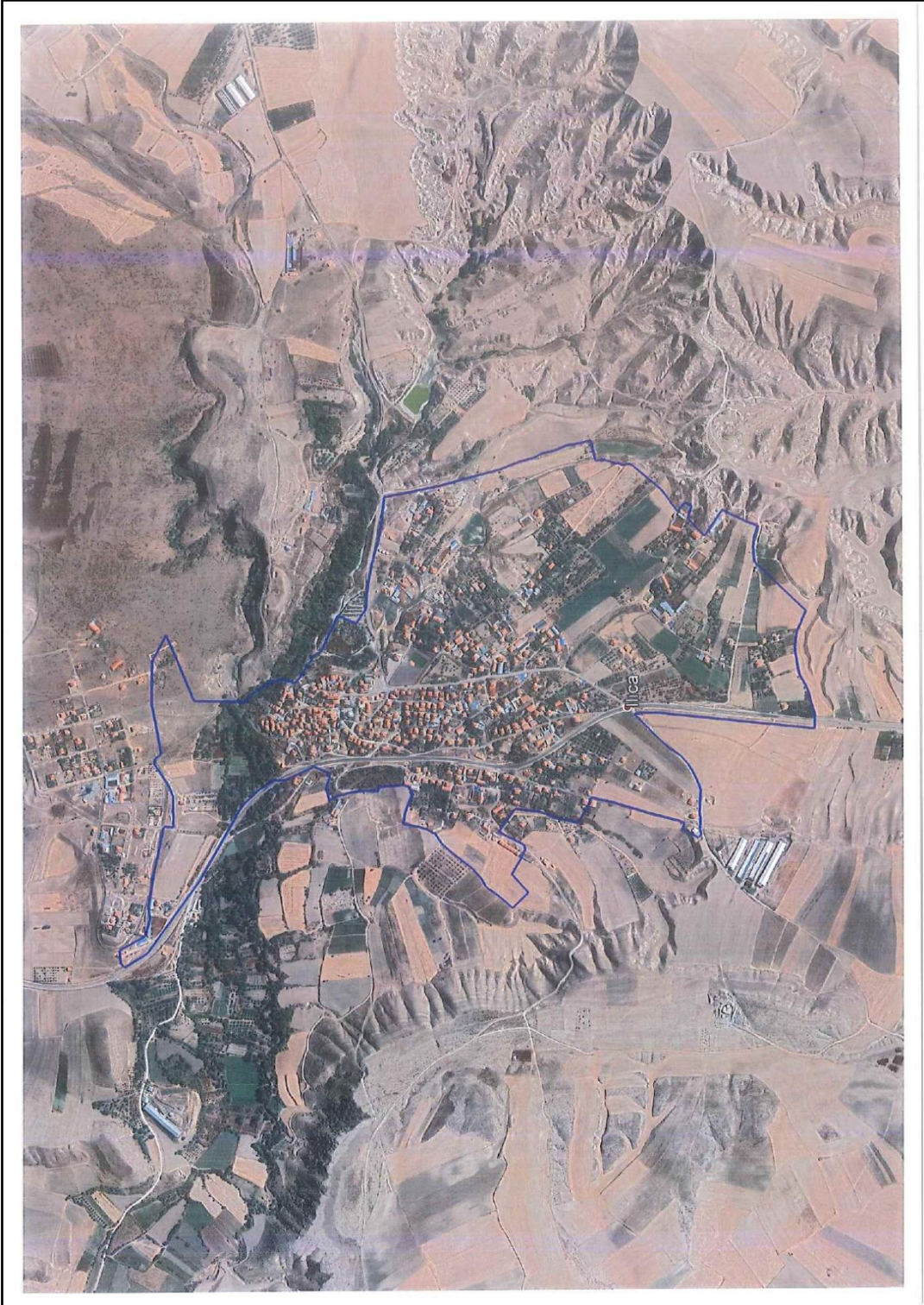
OLUR
... / ... / 2021

Murat KURUM
Bakan

Ek: Rezerv Yapı Alanına Ait Bilgi ve Belgeler (1 Takım Dosya)



Ek 2 15.06.2021 Tarihli 1117465 Sayılı Bakanlık Makam Olur'u Kararı Eki





Ek 3 Ankara Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 171530 sayılı Kurum Görüşü



AFAD®

T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-95368565-952.01.04.04-171530

04.11.2021

Konu : Afete Maruz Bölge

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ŞNE
Halkalı Atakent Mah. 221 sok. No:5 Halkalı KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

İlgi : Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş'in 26.10.2021 tarihli ve 21 sayılı yazısı.

İlimiz, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 124 hektarlık alanda imar planı çalışmaları yapılacağı belirtilerek, söz konusu alana ilişkin olarak Kurum görüşümüzün iletilmesi hususundaki ilgi yazınız incelenmiştir.

İlgi yazınız ekinde sınırları belirtilmiş olan alan ile ilgili olarak, Kurumumuz arşivinde Afete Maruz Bölge kararına yönelik bilgi ve belge bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Soner TÜTER
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 884633E8-435D-4423-9D71-A27438B6240B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No: 290 Batıkent Yenimahalle ANKARA Telefon No: (312) 252 59 79 Bilgi için: Hakkı Nazım İLERİ Mühendis
Belge Geçer No: (312) 252 59 78
e-Posta: planlama.ankara@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://ankara.afad.gov.tr> Telefon No: (312) 252 59 79-1213
Kep Adresi: ankaraafad@hs01.kep.tr





Ek 4 Ankara Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 266837 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü

Sayı : E-68387774-210.02.99-266837

Konu : Ayaş İlçesi İlica Köyü İmar Planı Kurum Görüşü
Hakkında

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A. Ş.
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sokak No: 5
Halkalı Küçükçekmece/ İstanbul

İlgi : 01.11.2021 tarihli ve 2705-21 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ayaş İlçesi İlica Köyünde " Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alanda, Şirketinizce yapılacak imar planı yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje, analitik çalışmalarımızın ve mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede; Daire Başkanlığımız uhdesinde, tarafınızca yürütülecek imar plan çalışmalarına esas teşkil edecek plan ve projemiz bulunmadığı hususu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ali Cengiz AKKOYUNLU
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : DT7K-L8KV-02UR

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres :
Telefon No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin : Mehmed Said AÇIKSÖZ
Şehir Plancısı
Dahili No: 5071306





Ek 5 Ankara Valiliği İl Müftülüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1823596 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Müftülüğü

Sayı : E-69643345-060.11.01-1823596
Konu : Ankara İli Ayaş İlçesi Ilıca Köyü İmar
Planı Kurum Görüşü Yazısı Hk.

04.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 304307
Halkalı KÜÇÜKÇEKMECE / İstanbul

İlgi : a) 26.10.2021 tarihli ve GD3.3-2705-21 sayılı dilekçeniz.
b) Ayaş Kaymakamlığının (İlçe Müftülüğü) 02.11.2021 tarihli ve E-72343528-215.99-1819695 sayılı yazısı.

İlimiz Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesinde bulunan 6306 sayılı kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda yapılacak imar planına dair İlgi (a) dilekçenize cevaben Ayaş Kaymakamlığının (İlçe Müftülüğü) kurum görüşü "Ek'te maddeler halinde belirtilmiştir."
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Adem KARADENİZ
Müftü a.
İl Müftü Yardımcısı

Ek:
1 - İlgi (b) Yazı (1 Sayfa)
2 - Ek (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 71812B47-4B4B-4922-9755-4E50FC338ABF Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Kültür Mah.Olgunlar Sk.No:29/A 06640 Yenışehir ÇANKAYA/ANKARA Bilgi için:Orhan MENGÜÇ
0 312 417 01 64 Memur
0 312 417 08 61





T.C.
AYAŞ KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü

Sayı : E-72343528-215.99-1819695
Konu : Ankara İli Ayaş İlçesi Ilıca Köyü İmar
Planı Kurum Görüşü Hk.

02.11.2021

ANKARA İL MÜFTÜLÜĞÜ'ne

İlçemiz Ilıca Mahallesinde bulunan ve 6306 sayılı kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda yapılacak imar planı için, Müftülüğümüzün görüşü ilişikte sunulmuştur.

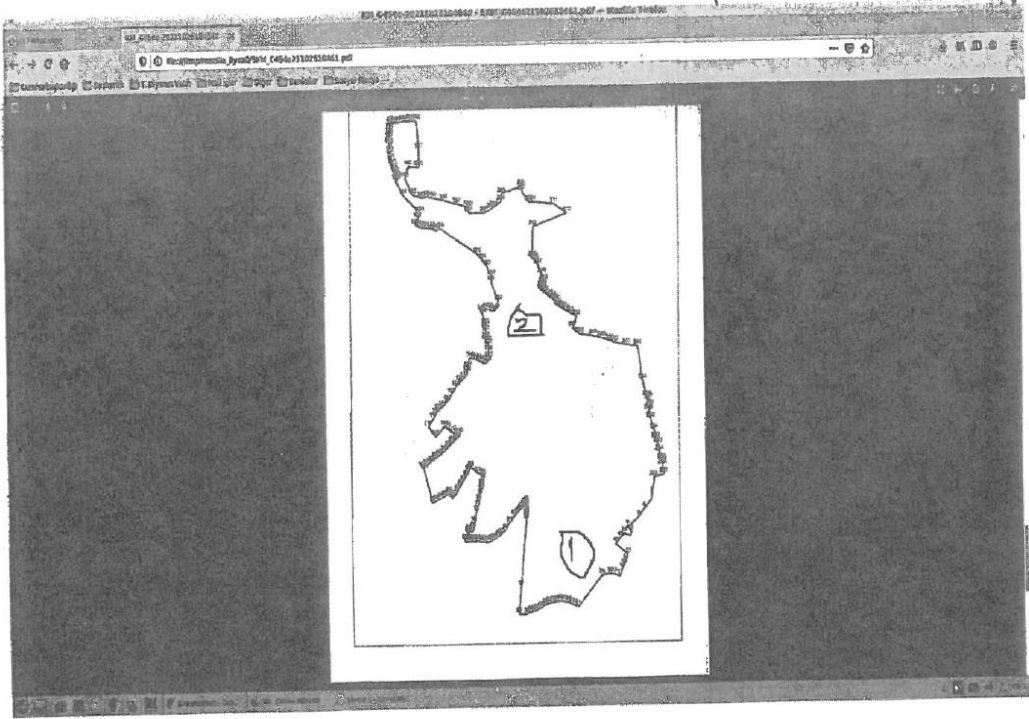
Gereğini arz ederim.

Ali GENÇ
İlçe Müftüsü

Ek: Görüş (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D11F439D-2651-49A7-B343-99D9FF99155D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Ömeroğlu Mah. Süzen Bir Cad. No:9 PK:06710 Ayaş/ANKARA
0 (312) 712 10 55 Bilgi için: İlyaz TÜFEKÇİ
e-posta : ayas@diyanet.gov.tr Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni





- 1- Ankara'dan GÜDÜL istikametine giderken İlica Mah. Giriş kısmında en az 1.500 m² alanında Cami alan tahsis
- 2- Mahalle Merkezinde en az 2.000 m² alanında Kur'an Kursu ve Cami lojmanı için alan tahsis (Mevcut 3 caminin halihazırda lojmanı yoktur. TDV'ye ait arsa vb. taşınmaz da bulunmamaktadır.
- 3- Hali hazırda İlica Mah. Camii'nin arsasıyla birlikte TDV'ye tahsisinin sağlanması.


Ali GENÇ
İlçe Müftüsü



Ek 6 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1881714 sayılı Kurum G r    



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIğI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-53970621-165.02.02-1881714
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü İmar
Planı Kurum G r     Hk. (06.02.108)

04.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.A
Halkalı Atakent mahallesi 221. Sokak No.5 34307 halkalı K          İSTANBUL

İlgi : Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 26.10.2021 tarihli ve 2705-21 sayılı yazısı.

 evre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel D n    m Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda, Ortak Hizmet Protokolü'ne göre imar planı yapılmasının talep edildiği, bu doğrultuda ilgi yazı ekinde sınırları belirlenen alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında kurum g r    m z n talep edildiği, söz konusu alan ilgi yazı üzerine tarafımızca yerinde ve arşivinde incelenmiştir.

İlgi yazı eki koordinatları verilen alan içerisinde;

- Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.03.2016 tarih ve 3131 sayılı kararı ile tescilli  ama ırhane binası yer almaktadır. Aynı kararla parseli koruma alanı belirlenmiş olup grubu 1 olarak belirlenmiştir.
- Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.12.2010 tarih ve 5635 sayılı kararı ile Eski Camii tescil edilmiş olup, Aynı kararla parseli koruma alanı belirlenmiş olup grubu 1 olarak belirlenmiştir.
- Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2014 tarih ve 1780 sayılı kararı ile TUES kapsamında sınırları koordinatlandırılan, tescilli nekropol alanı bulunmaktadır.

Anılan taşınmazların imar planlarına işlenmesi, plan notlarına "Korunma alanı belirlenmemiş tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde yapılacak her türlü in ai ve fiziki müdahale  ncesi Kurulumuzdan izin alınması" ibaresinin eklenmesi ve sonucundan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca alanda bulunan I.Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin plan yapılması halinde 2863 sayılı yasanın 17. maddesi kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bahse konu taşınmazlar dışında alanda tarafımızdan yapılan yüzey araştırmada 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanılması durumunda, çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 67353F34-2BC8-4E23-B2AE-F28B06056DC1

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Necatibey Mahallesi Konya Sokak No:46 Altındağ/Ankara

Belgegeçer: (0312) 310 43 41

e-posta: ankarakurul@ktb.gov.tr

Bilgi için: Neslihan DOĞRU

YILDIZ

Şehir Plancısı



Türkiye



Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mustafa KAYMAK
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.03.2016 tarih ve 3131 sayılı kararı (1 Sayfa)
- 2 - Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.12.2010 tarih ve 5635 sayılı kararı (1 Sayfa)
- 3 - Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2014 tarih ve 1780 sayılı kararı (1 Sayfa)
- 4 - CD (Tescilli Camii, Çamaşırhane ve Nekropol alanına dair sayısal veriler)

Dağıtım:

Gedaş Gayrimenkul Değerleme a.Ş.A
Halkalı Atakent mahallesi 221. Sokak No.5 34307
halkalı Küçükçekmece İSTANBUL
Ayaş Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 67353F34-2BC8-4E23-B2AE-F28B06056DC1

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Necatibey Mahallesi Konya Sokak No:46 Altındağ/Ankara

Belgegeçer:(0312) 310 43 41

e-posta: ankarakurul@ktb.gov.tr

Bilgi için:Neslihan DOĞRU

YILDIZ

Şehir Plancısı



Türkiye



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 3/3/2016 166
Karar Tarihi ve No : 3/3/2016 3131

Toplantı Yeri
ANKARA

Ankara İli, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan mülkiyeti Ayaş Belediyesine ait tescilsiz çamaşırhane binasına ilişkin, Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzman raporu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Ankara İli, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan mülkiyeti Ayaş Belediyesine ait çamaşırhane binasının 2863 sayılı yasa kapsamında tanımlanan yapılardan olması nedeniyle korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma gurubunun 1, parselinin de koruma alanı olarak belirlenmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Mustafa KAYMAK
Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN
Doç.Dr.Beşir Fatih DOĞAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.Hakkı ACUN
İMZA

ÜYE
Doç.Dr.Mehmet Emin BAŞAR
İMZA

ÜYE
Deniz İŞILDAR
İMZA

ÜYE
Umut İNCİ
İMZA

ÜYE
Emine Tuğçe ÖZKAN
İMZA

ÜYE
Ahmet Suat EMRE
İMZA

ÜYE
Zehra ERENLER
Ayaş Bld.Bşk.Tem.
İMZA

ÜYE
Coşkun TUNÇ
Ankara Büy.Şeh.Bld.Bşk.Tem.
İMZA

ÜYE

ÜYE

06.02/10 N.E.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANKARA I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 26/9/2014 97
Karar Tarihi ve No : 26/9/2014 1780

Toplantı Yeri
ANKARA

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 16.12.2011 gün ve B.16.0. KVM.0.65.03.00/703.01/256279, 07.03.2014 gün ve 11951154/703.01/47381 sayılı yazıları ile tescilli kültür varlıklarının sayısal ortamda envanterlenmesi amacıyla başlatılan Taşınmaz Ulusal Envanter Sistemi Projesi (TUES) bağlamında koordinatlandırılması istemi üzerine Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Asarcık Höyük ve Asarcık Höyük Nekropolünün sınırlarının sayısallaştırılmasına ilişkin Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının hazırladıkları 22.09.2014 gün ve 4091 sayılı rapor okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kurulumuzun 24.06.1988 gün ve 267 sayılı kararıyla tescil edilen Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Asarcık Höyüğü ve Asarcık Höyüğü Nekropolünün kararımız eki 1/2000 ölçekli haritalarda belirtilen ED-50 6° Datumunda alınan koordinatları ile gösterilen sınırlarının uygun olduğuna;

Kararımız eki 1/2000 ölçekli haritalarda koordinatlı olarak belirtilen sınırlar içerisinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun almış olduğu 05.11.1999 gün ve 658 sayılı İlke Kararının I.-III.maddelerinin Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları olarak belirlenmesine karar verildi.

ASLI GIBİDİR

Mustafa KAYMAK
Bölge Kurulu Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN
Prof.Dr.Hasan AYRANCI
İMZA

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
M.Akif IŞIK
İMZA

ÜYE
Prof.Dr.Hakkı ACUN
İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.M.Emin BAŞAR
İMZA

ÜYE
Deniz IŞILDAR
BULUNMADI

ÜYE
Umut İNCİ
İMZA

ÜYE

ÜYE

ÜYE

ÜYE

ÜYE

06.02/108

A.A.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANKARA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 23/12/2010 288
Karar Tarihi ve No : 23/12/2010 5635

Toplantı Yeri
ANKARA

Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü, 819 parselde bulunan Eski Caminin tescil isteğine ilişkin Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2010 gün e 9425 sayılı yazısı okudu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü, 819 parselde bulunan Eski Caminin 2863 sayılı kanunun ilgili maddeleri uyarınca korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun 1, parselinin de koruma alanı olarak belirlenmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR.

F.İşin SUN
Müdür

BAŞKAN
Ark.M.Akif IŞIK

İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.Hakkı ACUN

İMZA

ÜYE

Y.Mim.İsmail TOKER

İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Nevin TURGUT GÜLTEKİN

İMZA

ÜYE
Av.Mehmet DOĞAN

İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.M.Emin BAŞAR

İMZA

ÜYE
Şeh.Pl.n.İsmail ARSLAN

İMZA

ÜYE
Bekir GÜÇBEY
Ankara Valiliği Tem.

İMZA

ÜYE
Aslı APAYDIN ÖZDEMİR
Ankara Vakıflar Böl.Müd.Tem.

İMZA

ÜYE

ÜYE

06.02/91 H.Ç.A / 23.12.2010 S.B



Ek 7 Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube
Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 267648 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü

Sayı : E-47368223-755.01-267648
Konu : Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesi Kurum Görüşü

03.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sokak No:5
Halkalı-Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve 10000000-2705-21 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda; Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesinde 1/5000-1/1000 ölçekli İmar Planı değişiklikleri için belirlediğiniz sınırlar içinde Daire Başkanlığımıza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, etüt ve proje çalışmalarımızın bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu bölge sınırlarına ait Daire Başkanlığımızca devam eden veya planlanan herhangi bir çalışmamız bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Erol GÜNDÜZ
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.	
Belge Doğrulama Kodu : DT5B-T868-010Z	Belge Doğrulama Adresi : https://ebyssorgu.ankara.bel.tr
Adres: Hipodrom Cad. No:5 Yenimahalle / ANKARA	
Telefon No : (0312) 211 05 47	Fax No : (0312) 211 05 47
İnternet Adresi : http://www.ankara.bel.tr/ e-Posta :	
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr	

Bilgi İçin :Remile Eda MERT
Bilgisayar İşletmeni
Dahili No:5072018





Ek 8 Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 23.08.2022 tarih ve 6693703 sayılı sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-94695246-230.04.02-6693703

23.08.2022

Konu : Kurum Görüşü (Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi
Kırsal Yerleşim Alanı Hk.)

AYAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Fen İşleri Müdürlüğü)

İlgi : a) 14.12.2021 tarihli ve 44322824-4370 sayılı yazınız.
b) 11.08.2022 tarihli ve 44322824-7129 sayılı yazınız.
c) Ankara İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Çayır, Mera ve Yem Bitkileri Şube Müdürlüğü)'nün 11.04.2022 tarihli ve E-15823365-230.04.02-5229471 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b)'de kayıtlı yazılarınız ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.05.2021 tarih ve 926 sayılı Kararı ile onaylanan Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi Kırsal Yerleşim Alanı için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında yazımız ekinde yer alan talep alanını gösterir harita belirtilen alanın Tarım Dışı Amaçlı Kullanım İzni talep edilmektedir.

9 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması ve Planlanmasına İlişkin Yönetmeliğin 7'inci maddesinin 3'üncü fıkrası gereğince söz konusu proje alanının Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 22.04.2022 tarihinde yerinde incelenmesi sonucu 2021-06-001560 TAD Portal Takip Numaralı Tarımsal Etüt Raporu düzenlenmiştir.

Etüt raporunun, eklerinin ve İlgi (b) ve (c)'de kayıtlı yazıların değerlendirilmesi sonucu; İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ve ekinde yer alan Ilıca Mahallesi Muhtarlık belgesinde talep alanının içerisindeki yapıların tamamının 1989 yılından önce yapılmış olduğu ve hali hazırda kullanıldığı belirtilmiştir. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının 11'inci maddesi 1'inci fıkrasında belirtildiği üzere "... Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik ise 11.3.1989 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu mevzuat kapsamındaki yerlerde izinsiz kullanımın belirtilen tarihlerden önce gerçekleştiğinin belgelenmesi halinde, bu alanlar ile ilgili, Kanunun 13'üncü ve/veya 14'üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı ilgisine bildirilecektir." hükmü gereğince yukarıda belirtilen tarihten önce yerleşim alanı olarak kullanılan yazımız ekindeki vaziyet planında gri renk ile belirtilen 40,6068 hektar yüzölçümüne sahip alan bu hüküm kapsamında değerlendirilmiştir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamakta olup söz konusu alanın istenilen amaç doğrultusunda kullanılmasında Valiliğimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca İlgi (c)'de kayıtlı yazıda belirtildiği üzere, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları dahilinde yer alan yazımız ekindeki vaziyet planında yeşil renk ile belirtilen 4,4684 hektar yüzölçümüne sahip 125

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5FCB8F3C-5462-4B00-B71A-60E162232223

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Gayret Mahallesi Şehit Cem Ersever Cad. No: 14 Yenimahalle-ANKARA
Tel: (0312) 344 59 50 Faks: (0312) 315 60 07
E-Posta: ankara@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MERT
Mühendis





ada 27 ve 144 ada 5 numaralı parsellerin 4342 Sayılı Mera Kanunu kapsamında Mera (M) olarak belirtilen yerlerden olduğu anlaşılmakta olup söz konusu alan ile ilgili olarak ilgili kanunun 14. maddesi gereğince tahsis amacı değişikliği talebinde bulunulması gerektiği hususunda;
Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Dr. Ayhan ÖZKAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek:

- 1 - Talep Alanını Gösterir Harita (1 Sayfa)
- 2 - Vaziyet Planı (Sınıf Tespiti) (1 Sayfa)
- 3 - Sayısal Veri (Sınıf Tespiti)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5FCB8F3C-5462-4B00-B71A-60E162232223

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Gayret Mahallesi Şehit Cem Ersever Cad. No: 14 Yenimahalle-ANKARA

Tel: (0312) 344 59 50 Faks: (0312) 315 60 07

E-Posta: ankara@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MERT
Mühendis





Ek 9 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 05.11.2021 tarih ve 2144847 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

05.11.2021

Sayı : E-68770991-305.99-2144847
Konu : Kurum Görüşü (Ayaş İlç. Ilıca Mah.
Rezerv Alan)

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.NE
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sokak No:5/A 34307
Küçükçekmece / İSTANBUL

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve GD3.3-2705-21 sayılı yazınız.

Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen İlimiz, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü'nde bulunan 124 hektarlık alana ilişkin Bakanlığımız ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile yapılan protokol gereği, ilgili firma tarafından yapılacak olan imar planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz ilgi yazı ile talep edilmektedir.

Söz konusu alanlarda, Müdürlüğümüzce 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan bir çalışma bulunmamaktadır. Ayrıca, alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli tabiat varlığı ve tescilli doğal sit alanı bulunmamakta olup çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi gerekmektedir.

Alanda planlama çalışmalarına başlanmadan önce, alanın yerleşime uygunluğunun tespiti için, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesinde belirtilen şartlara uygun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu hazırlanmalıdır.

Konuyla ilgili alanda yapılacak işlemlerde yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile üst ölçek plan sınırlarında kalıyor ise üst ölçek plan hükümlerine uyulması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Türkmen HACİHALİLOĞLU
Vali a.
İl Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E242474C-1F88-4F12-8A98-C1A102118BE3

Necatibey Cad. No:98 Kızılay Çankaya/Ankara
Tel:0.312.219 77 91 (5 Hat) Fax:0.312.219 73 07
KEP: ankaracevreschircilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Hazal ATAK
AKBULUT
Şehir Plancısı





Ek 10 Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar
Direktörlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve E.42354 sayılı Kurum Görüşü



BAŞKENTGAZ
Enerjinin Başkenti



**BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIMLAR DİREKTÖRLÜĞÜ**

10/11/2021

Sayı : GM-2021-50001349-754-E.42354

Konu : Kurum Görüşü

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İlgi : 26.10.2021 tarih ve 2705-21 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi'nde yapılacak imar planı çalışmaları kapsamında kurum görüşümüzün iletilmesi istenilmektedir.

Planlamaya konu alan Şirketimizin yatırım planları kapsamında yer almaktadır. Bu doğrultuda oluşturulan yatırım projelerinin bilgileri sayısal olarak yazımız ekinde sunulmaktadır.

Sunulan kamu hizmetinin devamlılığı için; doğalgaz dağıtım hattı projelerinin imar planı çalışmalarında yolda, imkân olmaması halinde ise yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması hususunda gereğini,

Bilgilerinize arz ederiz.

e-İmzalıdır
Faruk COŞKUN
Yatırımlar Direktörü

Ek : 1 Adet CD

Kızılırmak Mah.Üfuk Ünv. Cad. No :13 Çankaya/Ankara
Telefon No: (0312) 584 04 29 Faks No: (0312) 230 81 09
E-Posta: bilgiedinme@baskentdogalgaz.com.tr İnternet Adresi: https://www.baskentdogalgaz.com.tr
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belgeye ait bilgilere http://eimzadogrulama.baskentdogalgaz.com.tr adresinden "bpqviti" kodu ile erişebilirsiniz.

Bilgi İçin: Ceyhan DEMİR
İdari İşler Genel Evrak Personeli
Telefon No: (0312) 584 04 29



Ek 11 Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 15.11.2021 tarih ve 1912456 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
Yatırım Ve İşletmeler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-62122103-304.01.01[304.01.01]-1912456

15.11.2021

Konu : Ankara Ayaş Ilıca Köyü imar planı kurum
Görüşü

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ŞNE

Halkalı Atakent Mah. 221 Sok No:5 34307 Halkalı / Küçükçekmece / İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE

İlgi : Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin 26.10.2021 tarihli ve GD3-3-2705-21 sayılı yazısı.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alanda yürütülen İmar Planı Çalışmasına ilişkin kurum görüşünün iletilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Söz konusu yazınız gereği için Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne iletilmiş olup; bahse konu taşınmazın 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Turizm Merkezi " ya da "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları içerisinde yer almadığına ilişkin alınan görüş yazısı ekte gönderilmektedir.

Konuya ilişkin iş ve işlemlerin ilgili mevzuat doğrultusunda idarenizce değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim

Ali AYVAZOĞLU
Ankara İl Kültür ve Turizm Müdürü

Ek: 12/11/2021 tarihli E-35698499-308.99[005]-1882133 sayılı yazı. (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Doğrulama Kodu: 40678D54-13B3-4734-8495-A0C29C7941FD
Anafartalar Caddesi No: 65 - 67 (Eski Adliye Binası) Ulus ANKARA
Telefon : 0312 310 87 87 - Faks : 0312 310 03 42
E- posta : iktm06@kultur.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için: Nazlı HALICIOĞLU
İşletme İşçisi





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-35698499-308.99[005]-1882133
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü İmar
Planı Kurum Görüşü Hk.

12.11.2021

ANKARA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

İlgi : 02.11.2021 tarihli ve E-62122103-304.01.05[304.01.05]-1870991 sayılı yazı.

İlgi yazı ekinde iletilen GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyünde yürütülen İmar Planı Çalışması konulu yazısına istinaden söz konusu alanın herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içinde bulunup bulunmadığına ve bu amaçla tahsisli arazi olup olmadığına ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşünün iletilmesi istenilmektedir.

İmar Planı çalışmasına konu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içinde kalmamakta olup, alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Emin ÖZKAN
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4BBBA8B2-B6A3-45F9-B640-6D38AE99E406

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kulttur.gov.tr

Bilgi için: Zeynep Fikran

YENİCE

Kültür ve Turizm Uzmanı

Telefon No:(312) 470 75 37



Türkiye



Ek 12 Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 17.11.2021 tarih ve E.86699 sayılı sayılı Kurum Görüşü



Başkent

BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No: 1 Başkent Kule
Çukurambar - Çankaya / ANKARA
T 0 312 573 50 00
F 0 312 573 50 30
BAŞKENT V.O. / 8790013112
MERNİS NO: 0679-0013-1120-0013
TİCARET SİCİL NO: 50368
www.baskentedas.com.tr



GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş.
HALKALI ATAĞENT MAHALLESİ
221 SOKAK
NO:5
KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL

17/11/2021

BE-OUT-423-2021-E. 86699

Konu: Şirket Görüşü

(9267952281)

İlgi: 20.10.2021 tarih ve GD3.3-2705-21 sayılı yazınız,

Şirketimize ilettiğiniz, Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda Ortak Hizmet Protokolü'ne göre imar planının Şirketinizce yapılacağı belirtilerek, Şirket görüşümüzün Şirketinize iletilmesi istenmektedir.

CBS verileri ekte tarafınıza iletilmektedir.

Söz konusu 124 HA'lık planlama sahasına, kamulaştırma çalışmaları devam eden ve bu kapsamda 19.11.2020 tarih ve 9714-9 sayılı kamu yararı kararı ve 21.04.2021 tarihli Cumhurbaşkanlığı Acele Kamulaştırma Kararı olan 9-Yeni Uğurçayırı DM - Ilıca DM Arası ENH ve 10-Ilıca DM - İlhan DM arası enerji nakil hattının isabet ettiği, yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca alanın çok geniş olmasından dolayı parsel bazlı kontrol edilememiştir. Bu nedenle, hâlihazırda mevcut bulunan tesislerimizin (Trafo (TR), Dağıtım Merkezi (DM), İndirici Merkezi (İM), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hattı (ENH) vb.) ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması (parselasyon) çalışmalarında başka bir alana taşınmadan tesisin isabet ettiği parselde korunması kaydıyla planlama yapılması gerekmektedir. Ayrıca planlama yapılacak alanda, arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar v.b. yapıların da bulunması halinde, Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerekmektedir. Çalışma kapsamında enerji nakil hatları güzergahlarının yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı Genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmaza yeni ada ve parsel numarası verilerek tapu kaydı üzerinde bulunan haklarımızın oluşan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, planlama kapsamında herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunması halinde, planlama/parselasyon çalışmalarının tamamlanmasına müteakip, güncel sayısal planlar ile elektrik dağıtım tesisinin isabet ettiği taşınmazlara ait takyidatlı tapu kayıtlarının CD ortamında Şirketimize gönderilmesi gerekmektedir.

Söz konusu bölgede 2021 yatırım yılında Şirketimiz tarafından gerçekleştirilecek herhangi bir çalışmamız bulunmamakla birlikte 2022 yılı için söz konusu bölgede yatırım planlarımız mevcuttur. Yeni Uğurçayırı

Doğrulamak İçin: <https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSN51SK2AB>



Başvurunuzla yönelik ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanallarımız üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



e-on SABANCI

www.baskentedas.com.tr



Alo 186
Çağrı Merkezi



Başkent 186
Mobil Uygulaması



baskentdestek



Başkent

DM - İlica DM Arası ENH, İlica DM - İlhan DM Arası ENH ve Yeni İlica Kök Prj gibi enerji nakil hattı ve Monoblok Beton Köşk tesis planlarımız 2022 yılı için hazırlanmıştır. Tesis edilecek ve mevcutta bulunan trafo binalarımız ve KÖK(kesici ölçü kabini) binalarımızın imar planına işlenmesi ve söz konusu bölgelerde ileride gelebilecek, tedarik sürekliliğinin sağlanması ve enerji talepleri baz alınarak trafo tesislerimiz için teknik alt yapı alanlarının ayrılması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

e-imza

Seher ÖZDEMİR
Uzman

Ek:CD

e-imza

Uğur ERÖZKAN
Takım Yöneticisi



Doğrulamak İçin:<https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSN51SK2AB>



Başvurunuzla ilgili ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanalları üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



e-on SABANCI

www.baskentedas.com.tr



Alo 186
Çağrı Merkezi



Başkent 186
Mobil Uygulaması



baskentdestek



Ek 13 Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve E.80071876-129 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - ANKARA ÇEVRE
SAĞLIĞI BİRİMİ
17/11/2021 17:08 - E-80071876 - 129 - 2372



00152531740



Sayı :E.80071876-129
Konu :İmar Planı Kurum Görüşü.

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(Halkalı Atakent Mh. 221. Sok. No:5)
34307 Halkalı-Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi :26.10.2021 tarih ve E565-GD3.4-2705-21 sayılı yazınız.

İlimiz Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiş yaklaşık 124 hektar alan ile ilgili olarak imar çalışmalarına esas talep edilen kurum görüşümüz hakkındaki ilgede kayıtlı yazınız ve ekte yer alan planlar incelenmiştir.

Bu kapsamda 10.11.2021 tarihinde Müdürlüğümüz elemanlarınca saha mahallinde incelenmiş ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen rapor yazımız ekinde gönderilmekte olup, eski 912 parsel (yeni 125 ada, 27 parsel) üzerinde bulunan "sağlık evi" arsasının korunması hususunda;

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır.

Doç. Dr. Mustafa S. KOTANOĞLU
Müdür a.
Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanı

İl Sağlık Müdürlüğü Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığı Çevre Sağlığı Birimi
Hacettepe Mahallesi, Talatpaşa Bulvarı, No:44, B Blok 1. Kat, Altındağ / ANKARA
e-posta:zeynal.kaynar@saglik.gov.tr /Int. Adresi: ankaraism.saglik.gov.tr
Telefon No: 0312-508 48 35

Bilgi İçin: Z.KAYNAR
Unvan: Mühendis

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 13a4fc39-1d45-4873-a128-377f21e0a8f0 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>





Ek 14 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü
Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 18.11.2021 tarih ve 224734 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü
Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-12642496-045.99-224734
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü İmar
Planı

18.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş. NE
Halkalı Atakent Mah.221 Sk.No:5 34307 İSTANBUL

İlgi : a) 26.10.2021 tarih ve 21 sayılı yazımız,
b) Başkent Elektrik Dağıtım AŞ'nin 12.11.2021 tarih ve 84896 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 124 hektarlık alanda yazı ekinde bulunan Ortak Hizmet Protokolüne göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılacağı belirtilerek bahse konu alanda bulunan mevcut veya planlanan tesislere ait bilgiler ile kurum görüşlerimiz talep edilmiştir.

Söz konusu bölgede elektrik dağıtım faaliyetlerini yürütmekte olan Başkent Elektrik Dağıtım AŞ'den konuya ilişkin bilgi ve görüş istenmiş olup gelen ilgi (b) cevabi yazı, yazımız ekinde gönderilmektedir.

İlgi (b) yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde bahse konu alanda planlama yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Yakup AVAN
Daire Başkanı

Zafer TURUT
Genel Müdür Yrd.

Ek:

- 1 - İlgi (b) yazı (3 Sayfa)
- 2 - CD (1 adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



* B S R 5 1 0 9 N K S *

BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No: 1 Başkent Kule
Çukurambar - Çankaya / ANKARA
T 0 312 573 50 00
F 0 312 573 50 30
BAŞKENT V.O. / 8790013112
MERNİS NO: 0879-0013-1120-0013
TİCARET SİCİL NO: 50300
www.baskentedas.com.tr



2 781996 459451

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
NASUH AKAR MAHALLESİ
TÜRK OCAĞI CADDESİ NO:2
BALGAT
ÇANKAYA/ANKARA

12/11/2021

BE-OUT-423-2021-E. 84896

Konu: Görüş Talebi

(9268063002)

- İlgi: a) 03.11.2021 tarih ve E-12642496-045.99-212637 sayılı yazınız
b) GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme AŞ.'nin 26.10.2021 tarih ve 21 sayılı yazısı

İlgi (a) yazınız ekinde Şirketimize iletilen ve ilgi (b) yazıya konu olan başvuruda Ankara ili, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 124 hektarlık alanda Ortak Hizmet Protokolüne göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılacağı belirtilerek bahse konu alanda bulunan mevcut veya planlanan tesislere ait bilgiler ile Şirket görüşümüzün Genel Müdürlüğüne iletilmesi istenmektedir.

İlgi yazınızda talep ettiğiniz bölgedeki alt yapı ve üst yapı tesislerimize ait güzergâh bilgileri coğrafi bilgi sistemimiz üzerinden alınarak yazımız ekinde bilgilerinize sunulmuştur. Belirtilen veriler, tiplerine göre ayrı katmanlarda düzenlenmiştir. Söz konusu verilerin içerisinde güncellenmemiş veya sehven unutulmuş tesis bilgileri bulunabilmektedir. Şirketimiz bünyesinde sistemimizde kayıtlı olan verilerimizin doğruluğunu arttırmaya ve düzeltmeye yönelik çalışmalarımız devam etmektedir. Bu doğrultuda verilerdeki eksiklik ve hata ihtimali göz önünde bulundurularak, yapılacak çalışmalarda özellikle kazı işleminin iş makinası yerine el ile özenli çalışma şeklinde yapılması gerekliliğini hatırlatırız.

Bilgilerin, çalışmalarınızda kontrolsüz kullanılması durumunda meydana gelebilecek olumsuzluklardan Şirketimizin mesul tutulamayacağını belirtmek isteriz. Yapılacak çalışmalara başlanılmadan önce 186 Çağrı Merkezimiz kanalıyla ihbar bırakmanız faydalı olacaktır.

Söz konusu 124 HA'lık planlama sahasına, kamulaştırma çalışmaları devam eden ve bu kapsamda 19.11.2020 tarih ve 9714-9 sayılı kamu yararı kararı ve 21.04.2021 tarihli Cumhurbaşkanlığı Acele Kamulaştırma Kararı olan 9-YENİ UÇURÇAYIRI DM - ILICA DM ARASI ENH ve 10-ILICA DM - İLHAN DM ARASI ENH'in isabet ettiği, yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği tespit edilmiştir.

Hattın gabarisinin yer aldığı sayısal plan mail olarak paylaşılmıştır.

Doğrulamak İçin: <https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSR5109NKS>



Başvurunuzla yönelik ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanallarımız üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



e-on SABANCI



Başkent

Ayrıca alanın çok geniş olmasından dolayı parsel bazlı kontrol edilmemiştir. Bu nedenle, Hâlihazırda mevcut bulunan tesislerimizin (Trafo (TR), Dağıtım Merkezi (DM), İndirici Merkezi (İM), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hattı (ENH) vb.) ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması (parselasyon) çalışmalarında başka bir alana taşınmadan tesisin isabet ettiği parselde korunması kaydıyla planlama yapılması gerekmektedir.

Ayrıca planlama yapılacak alanda, arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar v.b. yapıların da bulunması halinde, Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerekmektedir. Çalışma kapsamında enerji nakil hatları güzergahlarının yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı Genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmaza yeni ada ve parsel numarası verilerek tapu kaydı üzerinde bulunan haklarımızın oluşan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, planlama kapsamında herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunması halinde, planlama/parselasyon çalışmalarının tamamlanmasına müteakip, güncel sayısal planlar ile elektrik dağıtım tesisinin isabet ettiği taşınmazlara ait takyidatlı tapu kayıtları CD ortamında Şirketimize gönderilmelidir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-inşa

Uğur ERÖZKAN
Takım Yöneticisi

Ek:CD

e-inşa

Asude SOYASLAN
Müdür

Doğrulamak İçin: <https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSR5109NKS>



Başvurunuzla ilgili ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanallarımız üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



e-on SABANCI



Ek 15 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün
25.11.2021 tarih ve 1774691 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
5. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-79580170-754-1774691

25.11.2021

Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi
İmar Planı Hk.

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.NE
Halkalı Atakent Mah. 221. Sok. No:5 34307 KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve 21 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda yapılacak imar planı çalışmalarına altlık teşkil edecek Kuruluşumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Ekli 1/25000 ölçekli haritada yeri işaretli alan ile ilgili aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir:

1) Söz konusu alan içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmamaktadır.

2) Alanın bir kısmı planlama çalışmaları tamamlanan "İlhan Barajı Sulaması" sulama sahası içerisinde kalmaktadır. Sulama sahası ekli halihazır haritaya işlenmiş olup, söz konusu alanın iskana açılması uygun görülmemektedir.

3) Alan içerisinde mevcut ya da planlama aşamasında olan herhangi bir yeraltı suyu tesisi bulunmamaktadır. Ancak alanın kuzeyinde yaklaşık 3.5 ha.lık kısım 05.02.2009 tarihli ve 27132 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilen ve yeraltı suyu tahsislerine kapatılan "Ayaş Beypazarı Ovası YAS İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bu kesimde yeraltı suyu işletme sahası ilanında belirtilen hususlar dahilinde çalışma yapılmalıdır. Etüt alanında 167 Sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun" ve 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" gibi ilgili diğer yönetmelik hükümlerine göre çalışma yapılması gerekmekte olup; yeraltı suları ve kaynakların korunma çerçevesinde yürürlükte bulunan tüm mevzuata uyulması gerekmektedir. 167 sayılı Kanun ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine göre koruma alanı ve işletme sahası belirlenmesi halinde, DSİ'nin tüm direktiflerine uyulmalıdır. Ayrıca proje sahası içerisinde özel şahıslara ait belgeli kuyular ile karşılaşılması durumunda bu kuyuların tüm haklarının korunması gerekmektedir. Proje sahası içerisinde içme-kullanma suyu amaçlı kuyu, kaynak ve keson kuyu bulunması durumunda ilgili Belediyeden veya kurumdan görüş alınmalıdır. Bahse konu alanda yeraltı suları hakkındaki tüm mevzuatlarla ilgili DSİ'nin hak ve yetkileri saklıdır.

4) Alan içerisinde Kara Deresi geçmekte olup, taşkın sahası belirlenerek ekli halihazır haritaya işlenmiştir. Derenin doğal hali korunmalı, taşkın alanında iskana izin verilmemeli, söz konusu alan yeşil alan vb. olarak bırakılmalıdır.

5) Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir. Derelerin zorunlu yol geçişlerine 3

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4A8E3A30-81D9-47AE-AF0E-6993FDC492B0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: Mustafa Kemal Mah. 2151/1 Cad. A Blok No:24 06520 Çankaya -ANKARA

Telefon No : Belgegeçer No :

Bilgi için: Selçuk ÜNVERDİ
Mühendis

6.512





Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır. Ayrıca "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu 2006/27 sayılı "Başbakanlık Genelgesi"nde belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmelidir. Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Saadettin CEYLAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - 1/25000 ölçekli harita
- 2 - 1/1000 ölçekli halihazır harita

Dağıtım:

Gereği:

Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. NE
Halkalı Atakent Mah. 221. Sok. No:5 34307
KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

Bilgi:

DSİ 51. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ- ANKARAYA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4A8E3A30-81D9-47AE-AF0E-6993FDC492B0 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: Mustafa Kemal Mah. 2151/1 Cad. A Blok No:24 06520 Çankaya -ANKARA
Telefon No : Belgegeçer No :

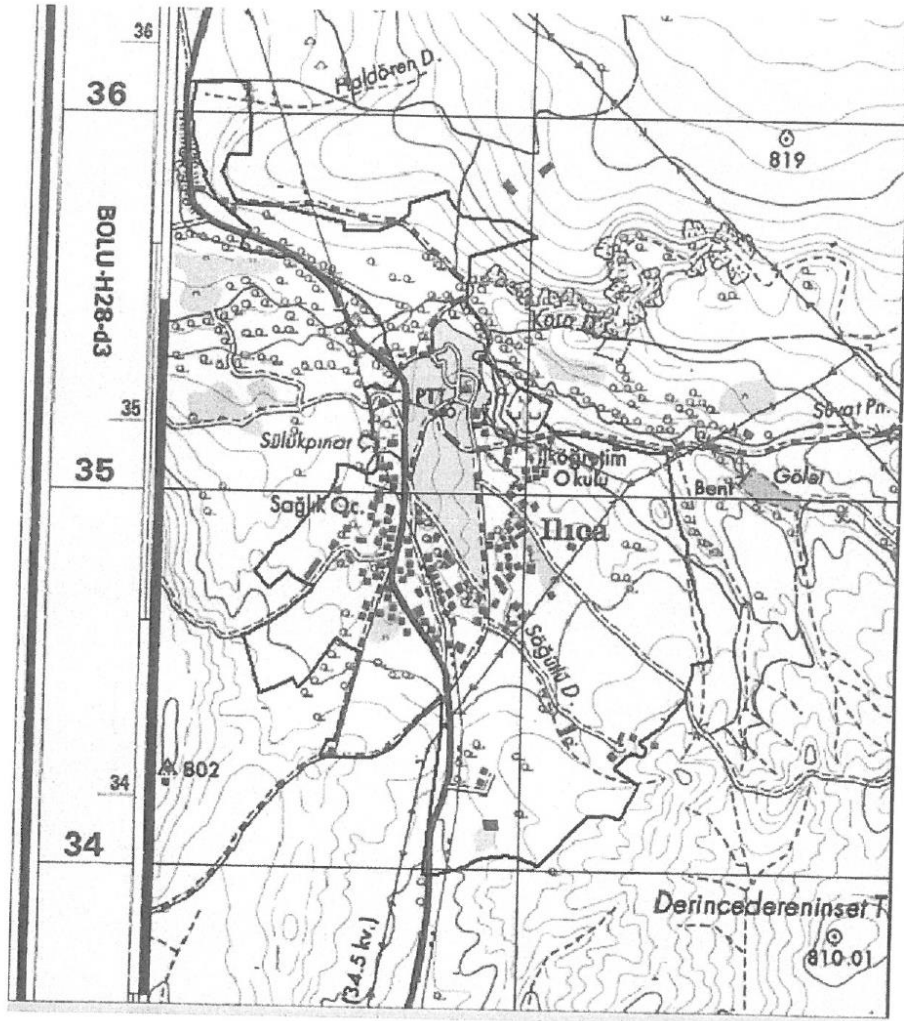
Bilgi için: Selçuk ÜNVERDİ
Mühendis





25.11.2021 16:21

dosyaDetayGosterServlet (715x813)



<https://belgenet.dsi.gov.tr/edys-web/dosyaDetayGosterServlet>

1/1



Ek 16 Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2021 tarih ve 132186 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-13905301-045-132186
Konu : Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi İmar Planı Hk.

29.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL A.Ş.'YE
(Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece/ İSTANBUL)

İlgi : 26.10.2021 tarihli 54879 kurum sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi imar planı çalışması yapılacağı belirtilmekte olup, konu ile ilgili kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu alanda mevcut altyapı ve üstyapılarımız, kuyularımız bulunmakta olup, sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Diğer taraftan bahse konu alanda projelerimiz bulunmakta olup, planlama esnasında mevcutlarımız ve projelerimizin korunması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Muhammed ERCAN
Planlama Koordinasyon Dış İlişkiler Dairesi Başkan V.

Ek: Sayısal Veriler

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0OHD-3ZKM-0H7D

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.aski.gov.tr/>

Adres :
Telefon No :
e-Posta :
Kep Adresi : askigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Fax No :
İnternet Adresi : www.aski.gov.tr

Bilgi İçin : Merve ÜZÜMCÜ
Mühendis
Dahili No :





Ek 17 Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 14.04.2022 tarih ve 792080 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.95386480- 754 / 792080
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca
Mahallesi İmar Planı Kurum Görüşü
Hk.

14.04.2022

Sayın GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİNE
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sok. No:5, 34307 Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL

- İlgi: a) 26.10.2021 tarih ve GD3.3-2705-21 sayılı yazımız.
b) 12.09.2019 tarihli “6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Arasında Ortak Hizmet Protokolü ile bu Protokole ek olarak imzalanmış olan 15.01.2020 tarihli Ek Protokol.
c) 06.12.2021 tarih ve E.95386480-754/654615 sayılı yazımız.
ç) 22.02.2022 tarih ve GD3.3-0642-22 sayılı yazımız.
d) Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve E-53477876-504-2650854 sayılı yazısı.
e) 15.12.2021 tarihli “6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Uygulamalara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Arasında Ortak Hizmet Protokolü”.
f) 11.04.2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze teslim edilmiş olan revize CD eki.

2021 yılında Bölge Müdürlüğümüze göndermiş olduğunuz İlgi (a)'da kayıtlı yazınız ve ekleri daha önceden incelenmiş ve İlgi (a) yazınızda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü'nde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilen yaklaşık 124 hektarlık alanda, İlgi (b)'de bulunan Ortak Hizmet Protokolüne göre İmar Planının şirketinizce yapılacağından bahsedilmiş olup, bu konuya ilişkin Bölge Müdürlüğümüz görüşü sorulmuş ve İlgi (c) yazı ile Bölge Müdürlüğümüz görüşü tarafınıza bildirilmiştir.

Daha önce Bölge Müdürlüğümüzden kurum görüşü istenen İlgi yazılara konu İmar Planı alanına ilişkin, İlgi (ç) yazınız ile, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın ilgi (d) yazısı ve İlgi (e) protokol gereği hazırlanmış olduğunuz İmar Planı Değişikliği ve Revizyonu Bölge Müdürlüğümüze sunulmuş olup, bahse konu İmar Planına ilişkin Bölge Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

İlgi yazılara konu İmar Planına ilişkin incelemeler devam ederken, tarafınıza daha önce İlgi (c) yazınızda da bildirmiş olduğumuz üzere Şirketiniz tarafından Bölge Müdürlüğümüzle koordinasyonda bulunarak, İdaremizce talep edilen düzeltmeler yapılmış ve 11/04/2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze İlgi (f) CD ekinde teslim edilmiştir. Bu doğrultuda yapılan nihai inceleme neticesinde 11.04.2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze teslim edilen İlgi (f) CD ekinde yer alan İlgi yazılara konu İmar Planında (06-77) KKNo'lu (Ayaş-Bey pazarı) Ayr.-Güdül İl Yolu kamulaştırma sınırlarımızın korunduğu ve İdaremizce bildirilen hususlar dikkate alınarak planlama yapıldığı tespit edilmiş olup, hazırlanan İmar Planında Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "mnuiw7DB8995"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Zübeyde Hanım Mah. Etlik Cad. No:19 06110 Altındağ/ ANKARA

Bilgi İçin: Fetahna ALTAY KOÇ

Şehir Plancısı

Telefon No : 312 550 60 00

Faks: 312 550 60 74

Tel - Faks: 03125506000/06416-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm4bolge@hs01.kep.tr

e-posta : fkoc@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4. Bölge Müdürlüğü

Taslak İmar Planlarının meclis onayından geçmesini müteakip askıya çıkan İmar Planı ile, Plan Açıklama Raporlarının Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi ve askı sürecinin başladığı ile ilgili Bölge Müdürlüğümüzün bilgilendirilmesi hususunda;
Gereğini bilgilerine rica ederim.

Fahri BAŞTUĞ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

198-E74-AD

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "mnuiw7DB8995"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Zübeyde Hanım Mah. Etlik Cad. No:19 06110 Altındağ/ ANKARA

Bilgi İçin: Fethiye ALTAY KOÇ

Şehir Plancısı

Telefon No : 312 550 60 00

Faks: 312 550 60 74

Tel - Faks : 03125506000/06416-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm4bolge@hs01.kep.tr

e-posta : fkoc@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -





Ek 18 Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve 39009018 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-56248838-754-39009018
Konu : Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mah.
1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar
Planı Çalışmasına İlişkin Kurum Görüşümüz.

14.12.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

- İlgi : a) Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 01.11.2021 tarihli ve 35840847 evrak kayıt sayılı dilekçesi.
b) Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 07.11.2021 tarihli ve E-38473911-754-36360609 sayılı yazısı.
c) Ayaş İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 01.12.2021 tarihli ve E-82551540-199-37969882 sayılı yazısı.

İlimiz, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi'nde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda imar planı yapımı ile ilgili olarak ilgi (a) dilekçe ekinde sınırları gösterilen planlama alanının tamamına dair plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait görüşler, talepler, proje ve yatırımlar, mevcut ve planlı tesisler ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilecek nitelikte, projé, analitik çalışmalarımız ve mülkiyetimizdeki tapu bilgileri ile kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde geldisi 2.040 m2 alanlı Kadastro 890 parsel olan (Ek 1), tapu kayıtlarında 956,62 m2'lik imarın 146 ada 5 parselinde kalan 1 adet okul binamız, 1 adet kütüphane binası ve 2 adet lojman binamızın bulunduğu alanda eğitim binalarımızın korunarak (Ek 3), alanımızın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda yer alan ilköğretim alanları için asgari alan standardı olan 5.000 m2'ye çıkarılması ve planlama alanında yapılan projeksiyon nüfusun ihtiyacı doğrultusunda asgari standartlara uygun olarak ilgi (c) yazıda da belirtilen lise alanının ayrılması ve "ilköğretim ve lise alanında MEB tarafından bölgenin ihtiyacına göre belirlenen anaokulu, ilköğretim, ortaokul ve lise kullanımları yer alabilir" şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılırken, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Adres : Hisarpark Cad. Karakuş Sok. No: 12
06100/ANKARA
Telefon No : 0(312) 306 88 12
E-Posta :
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: Nurhan ÇETİNER

Unvan : Y.Şehir ve Bölge Plancısı

İnternet Adresi :

Faks :



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 6422-f198-3b69-9865-b7d1 kodu ile teyit edilebilir.



Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

-İmar Kanunu'nun 15.maddesine;

"İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhitin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

-İmar Kanunu'nun 18.maddesine;

"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."

"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları...gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."

"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrafta sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."

"Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. Maddesinde;

"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları" denilmekte olup, eğitim alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Yapılacak imar planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan

Adres : Hisarpark Cad. Karakuş Sok. No: 12

Ulus/ANKARA

Tel. No : 0(312) 306 88 12

E-Posta :

Keleş adresi : meb@ths01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: Nurhan ÇETİNER

Unvan : Y.Şehir ve Bölge Plancısı

İnternet Adresi : Faks :



Bu güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 6422-f198-3b69-9865-b7d1 kodu ile teyit edilebilir.



eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusunun da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği Bakanlığımızın ilgi (b) yazısında belirtilmektedir.

Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi'nde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda 1/5000 Nazım İmar Planı yapımı çalışmalarına esas olacak kurum görüşümüz; söz konusu bölgede planlama yapılırken yukarıda bahsi geçen Kanun, Yönetmelik ve Yönergede belirtilen hususlar dikkate alınarak yapılması şartıyla" uygun olduğu yönünde olup, bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan önce tarafımıza gönderilmesi durumunda ayrıca görüş bildirilecektir.

Gereğini bilgilerinizi rica ederim.

Harun FATSA
Vali a.
Milli Eğitim Müdürü

Ek:

- 1.Tapu Senedi (Kd.890 Parsel)(1 sayfa)
- 2.Tapu Kaydı(146/5-146/4)(2 sayfa)
- 3.MEBCBS çıktısı (MEB'e ait binaların krokisi) (1 sayfa)

Güvenli Elektronik İmza

Açılı ile Aynıdır.

15/11/2024

Adres : Hisarpark Cad. Karakuş Sok. No: 12
Ulus/ANKARA
Telefon No : 0(312) 306 88 12
E-Posta :
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: Nurban ÇETİNER

Unvan: Y.Şehir ve Bölge Plancısı

İnternet Adresi: Faks:



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 6422-f198-3b69-9865-b7d1 kodu ile teyit edilebilir.



Ek 19 Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 4714 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı



T.C.
AYAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : Z-78591121-000-4714
Konu : Ankara İli Ayaş İlçesi Ilıca Köyü
İmar Planı Kurum Görüşü Yazısı Hk.

10.01.2022

Sayın : GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.'NE

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve G.D3.3-2705-21 sayılı yazınız.

İlgi yazınız gereği, İlçemiz Ilıca Mahallesinde bulunan yaklaşık 124 hektarlık alanda şirketinizce yapılacak olan 1/5000 - 1/1000 Ölçekli İmar Planı yapılmasında Belediyemizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ek: Tapu Kayıtları (22 Syf.)

Murat ÖZYÖN
Başkan a.
Fen İşleri Müdürü



Ek 20 Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve 1303163 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-29663791-756.99-1303163

10.11.2021

Konu : Kurum Görüşü Hk.

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. NE
Halkalı Atakent Mh.221 Sk. No:5 34307
Halkalı - Küçükçekmece/ İSTANBUL

İlgi : a) 26.10.2021 tarihli ve 21 sayılı yazınız.

b) Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (Taşınmaz ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı)'nın 08.11.2021 tarihli ve E-73133786-754-1276880 sayılı yazısı.

İlgi yazılarınız gereği, Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanacak olan "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı" çalışmaları için Genel Müdürlüğümüz görüşü alınmış olup,

Bahse konu talebe ilişkin; Belediyeler tarafından "Spor Alanı" olarak ayrılan şahıs parselleri İdareimizce kamulaştırılmamaktadır. Parsel malikleri bu gibi durumlarda İdareimiz aleyhine kamulaştırmaz el atma davası açılabilir. Bu sebepten dolayı söz konusu imar planı çalışmaları yapılırken bahsi geçen davalara sebebiyet vermemek adına "Spor Alanı" olarak ayrılacak olan taşınmazların tahsisinin mümkün olabileceği kurum mülkiyetlerinden oluşturulması şartıyla uygun değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mustafa ÇELİK
Vali a.
İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A5484C77-849D-4BA4-A1E1-37E9CF7F5B9F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>

Adres: Ön Cebeci Mah. Kıbrıs Cad.No:4 Çankaya/ANKARA

Telefon: (0312) 551 70 00 Belgegeçer : (0312) 551 71 30-31-32

Elektronik Ağ: <http://ankara.gsb.gov.tr> e-posta: ankara@gsb.gov.tr

Bilgi için: Aliye Divarçı

TUGAL

V.H.K.İ





Ek 21 Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarih ve 174133 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü Yazısı



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIğI
Vakıflar Genel Müdürlüğü
Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-52553176-170.01-174133

31.12.2021

Konu : İmar Planı ve Uygulamaları

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEğERLEME A.Ş.NE

İlgi : 03.11.2021 tarihli yazınız.

İlgi yazı ile, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 ha. Alanda imar plan yapım işinin tarafınıza verildiği,

1/5000 ve 1/1000  lçekli İmar Planı Değişikliğine esas planlama alanının tamamına dair, plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait görüş, talep, proje ve yatırımlarımızın, mevcut ve öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje, analitik çalışmalarımızın ve mülkiyetimizdeki tapu bilgilerine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde bulunan ve 6306 sayılı kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 ha. Alanda imar plan yapım işine ilişkin olarak;

- 3194 sayılı İmar ve 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu'nun İmar D zenlemeleriyle İlişkisi:

3194 Sayılı İmar Kanunu içerisinde vakıf taşınmazları ile ilgili geçen madde: Kamuya ait gayrimenkuller başlıklı 11. Maddesi:

Madde 11: 'İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan **Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller** ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.

Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur. Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.'

- 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu içerisinde plan düzenlemeleri ile ilgili geçen madde: Vakıf Kültür Varlıklarının Korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi başlıklı 22.maddesi:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE
Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-
 ankaya/Ankara
Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01
KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr
KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Bilgi için: Medine MOTCU
DÜRÜST
şehir Plancısı





MADDE 22: 'Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur.

Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.'

-5737 sayılı Vakıflar Kanununa dayanılarak hazırlanan Vakıflar Yönetmeliği 180. Maddesi: Vakıf Kültür Varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi

MADDE 180 – (1) Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün olumlu görüşünü almak zorundadırlar.

(2) Koruma imar planı, uygulama imar planı ve parselasyon planı çalışmaları bölge müdürlüklerince düzenli olarak takip edilir.

(3) Mazbut vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı tadilatının yapılması ilgili kurumdan istenir. İlgili kurum talep doğrultusunda gerekli düzeltmeleri yapar. İmar tadilatı sonuçlanıncaya kadar işlemler bölge müdürlüğünce takip edilir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Dolayısıyla plan yapmakla yükümlü olan kurum ve kuruluşların, bu hükümler çerçevesinde yapılan imar planı çalışmaları hakkında bildirimde bulunması ile akar niteliğinin devamı için imar fonksiyonu tanımlanması hukuki bir sorumluluktur. Vakıflar Genel Müdürlüğünün yaşatmakta sorumlusu olduğu vakıfların, vakfiyelerinde ve vakıf senetlerinde yazılı hayır şart ve hizmetlerini yerine getirebilmesi, mimari ve tarihi değere sahip vakıf abide ve eserlerin muhafazası, bunların onarımı ve yaşatılması için akarlarının gelir getirici şekilde değerlendirilmesi noktasında imar konusu büyük bir öneme sahiptir.

Vakıflar Kanunu'nun 22. maddesinin son fıkrasında belirtilen hüküm uyarınca da Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı ve Gençlik ve Spor Bakanlığı ile muvafakat yazışmaları yapılmakta, üst ölçekteki plan uyumluluğu ve donatı dengesi bozulmadan ilgili taşınmazların imar fonksiyonlarına "özel" statü verilerek Vakıflar Genel Müdürlüğünce yatırım yapılması talep edilmektedir. Bu konuya paralel olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görevleri arasında bulunan 644 sayılı KHK'nin 2ç Maddesi; *"Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek."* hükmüne binaen vakıf

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-Çankaya/Ankara

Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01

KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi : ankara@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Medine MOTCU
DÜRÜST
Şehir Plancısı





taşınmazların akar fonksiyonlarının kazanımı noktasında bu Bakanlıkla da gerekli resmi yazışmalar yapılır hükmü bulunmakta olup, söz konusu görevler Vakıflar Genel Müdürlüğü ile ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğüne yürütülmektedir.

Akar nitelik taşıyan vakıf taşınmazlarına; atık depolama, çöp döküm, mezarlık, yeşil alan, ağaçlandırılacak alan, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar 20/2/2008 tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ve Vakıflar Yönetmeliği gereği verilemez. 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ve bu planlara bağlı yapılacak alt ölçekli koruma amaçlı imar, nazım imar ve uygulama imar planlarında bu konuya azami dikkat edilmelidir.

- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun içerisinde vakıf taşınmazları ile ilgili geçen madde:

MADDE 4: Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırma: Mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bulunan taşınmazlar ile tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda bu Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı Vakıflar Genel Müdürlüğü ve il özel idaresi veya belediyece müştereken belirlenir.

Vakıf Taşınmazlarda Arsa ve Arazi Düzenlemesi

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca "Arsa ve Arazi Düzenlemesi" yapılmaktadır. Uygulamalarda, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında sosyal donatı alanlarının kamu eline geçmesi, sağlıklı kent dokularının oluşturulması ve kentlerin ihtiyacı olan imar parsellerinin elde edilmesi için uygulama sonrası meydana gelecek değer artışı karşılığında düzenlemeye giren parsellerden maksimum %40'lık kesintiler yapılabilmektedir. Uygulamada Belediyelerin yaptığı en büyük yanlış anlama, vakıf taşınmazların kamu malı veya Maliye Hazinesi taşınmazı olarak değerlendirilmesidir. Hâlbuki mazbut vakıf taşınmazların mülkiyeti bizzat o mazbut vakfın tüzel kişiliğindir. Vakıflar Genel Müdürlüğü 5737 sayılı Vakıflar Kanunu uyarınca sadece o vakfın yönetim ve temsilini yapmaktadır. Vakıf taşınmazlar hayrat ve akar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Düzenleme Alanlarının Tespiti ve Düzenleme Sınırının Geçirilmesi Esasları

18. madde uygulamasından önce eğer isteğe bağlı 15 ve 16 uygulamaları ile terk yapılmış ise bu terk miktarlarının dikkate alınarak uygulama yapılmasıdır. Diğer bir husus ise DOP kapsamında oluşturulması tasarlanan ibadet alanı gibi bir takım fonksiyonu olan taşınmazlarda uygulama bittikten sonra yine aynı ya da benzer fonksiyon verildiği düşünüldüğünde bu taşınmazlardan DOP kesinti yapılmaması gerekmektedir.

Gerek Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki gerekse herhangi bir mazbut vakıf mülkiyetindeki taşınmaz mücavir sahada bulunmasından dolayı İmar Kanunu kapsamında 18. Madde uygulamasına tabi tutulduğunda; Vakıf taşınmazın akar vasfında mı yoksa hayrat vasfında mı olduğuna dair gerekli bilginin "Arsa ve Arazi Düzenlemesi" yani imar uygulaması yapılmadan önce uygulamayı yürüten ya da yaptıran kurum tarafından bilinmesi gerekmektedir.

Hayrat vasfında olan ve DOP kapsamında kalan mazbut vakıf taşınmazların Dini Tesis vasfında olanlarından kesinti yapılması hukuken mümkün olmadığından bu taşınmazların düzenlemeye girdiği alan kadar düzenlemeden çıkması gerekmektedir.

Akar vasfında olan vakıf taşınmazlarda akar vasfının devamını sağlayıcı şekilde imar düzenlemesi yapılması Vakıflar Kanunu 22. maddesinde hükme bağlandığından akar vasıflı taşınmazların imar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-Çankaya/Ankara

Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01

KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi : ankara@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Medine MOTCU
DÜRÜST
Şehir Plancısı





uygulanmasında bu hükme dikkat edilmelidir. Bunun sağlanması noktasında ise uygulama yapılmadan gerekli bildirimler kanunun öngördüğü şekilde yapılarak akar vasfının ne şekilde korunabileceği kurumlar arası koordinasyonla sağlanmalıdır.

Mazbut vakıf taşınmazların sahibi olan mazbut vakıfların her birinin ayrı bir tüzel kişiliği olduğunun bilinmesi ve Vakıflar Genel Müdürlüğünün tüm bu mazbut vakıf taşınmazların yönetim ve temsiliyi sağladığının bilinmesi gerekmektedir. Bu noktada gerek Vakıflar Genel Müdürlüğüne gerekse mazbut vakıflara ait taşınmazlar, Maliye Hazinesi ya da kamuya ait diğer taşınmazlardan farklı bir konumdadır. Vakıf taşınmazlar devlet ya da kamu malı değil Vakıflar Genel Müdürlüğü himayesinde yani devletin koruması ve yönetimi altında olan taşınmazlardır.

Vakıf taşınmazların bulunduğu mücavir sahada kalan alanlardaki beş yıllık imar uygulama programlarının hazırlanmasına müteakip ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüklerine gönderilmesi ve durumun takibinin ancak bu şekilde sağlanabileceği düşünülmektedir. Beş yıllık imar uygulama programına alınmayan vakıf taşınmazların beş yılın bitimine müteakiben ya planda öngörüldüğü şekliyle kullanılması için gerekli planın bir an önce uygulamaya gidilmesi noktasında gerekli işlemlere başlanılmalı, ya da plan ruhuna uygun değişik fonksiyonlar verilerek vakıf taşınmazların metruk halde kalmalarının önüne geçilmelidir.

Tescilli eski eser olan Vakıf taşınmazların mülkiyet sınırlarının korunması ve gerekli görülen yerlerde vakıf parseli mülkiyet sınırı dışında, parsel çevresinde yaya yolu veya yeşil alan fonksiyonu verilerek eserlerin görünüş, silüet ve bakı noktalarının korunması,

Vakıf parselinin müşterek mülkiyete konu olmayacak şekilde mülkiyet sınırlarını koruyarak müstakil vakıf parseli oluşacak şekilde imar uygulaması yapılması,
Vakıf parsellerinden Cami (Hayrat) niteliğinde olanlardan herhangi bir İmar Uygulaması kesintisi yapılmaması,

Uygulamaya ilişkin imar plan paftası, dağıtım cetveli ve diğer eklerin yukarıda belirtilen koşullar dikkate alınarak hazırlanması ve bu süreçte belediye meclis kararlarının idaremize sunulması gerekmektedir.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu 22. Maddesi ve Vakıflar Yönetmeliğinin 180 .Maddesi gereği Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak İdarelerin her ölçekteki imar planlarını düzenlerken vakıflara ait taşınmazlarda akar (gelir getiren) niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapması gerekir. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık alanı, çöp döküm alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı revizyonu yapılması 5737 sayılı Vakıflar Kanununun amir hükümleri gereği ilgili kurundan istenecektir. Dolayısıyla plan yapmakla yükümlü olan kurum ve kuruluşlar imar planı çalışmalarında vakıf parsellerinin akar niteliğinin devamı için imar fonksiyonu tanımlanması hukuki bir sorumluluktur. Vakıflar Genel Müdürlüğünün yaşatmakta sorumlusu olduğu vakıfların, vakfiyelerinde ve vakıf senetlerinde yazılı hayır şart ve hizmetlerini yerine getirebilmesi, mimarı ve tarihi değere sahip vakıf abide ve eserlerin muhafazası, bunların onarımı ve yaşatılması için akarlarının gelir getirici şekilde değerlendirilmesi noktasında akar nitelikli vakıf parsellerinin gelir getirici ticaret, turizm, kentsel çalışma alanı, konut gibi imar fonksiyonları verilmelidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-
Çankaya/Ankara

Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01

KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi : ankara@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Medine MOTCU
DÜRÜST
Şehir Plancısı





Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde akar vasıflı taşınmazlardan elde edilecek gelirler yine ilçemizde muhtaç vatandaşlara aylık muhtaç maaşı ve gıda yardımı, öğrencilere eğitim bursu gibi sosyal faaliyetler ile ecdat yadigarı eski eser cami, külliye, mescit gibi vakıf kültür varlıklarının restorasyonu ve onarımında kullanılacaktır. Vakıflar Genel Müdürlüğümüzce yapılan kamu hizmetlerinin gereğinin yerine getirilmesi için kamu yararı gözetilerek vakıf parsellerimizde gelir getirici ticaret ve diğer imar fonksiyonlarının verilmesi gereklidir.

Ankara İli, Ayaş İlçesinde tapu kaydı revizyon görmemiş, yenileme yapılmamış alanlar bulunmaktadır. Planlama alanını kapsayan alan içerisinde kalan taşınmazların tapu malik/ nevi hanesinde vakıf-evkaf- vakıflar idaresi-evkaf idaresi mescidi maneviyesi-cami vakfı gibi mazbut vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü ifadesi geçen taşınmazların yönetimi Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü uhdesinde olup vakıf kökenli taşınmazların tespiti halinde İdaremize bilgi verilmesi gerektiği hususları tespit edilmiş olup çalışma alanı içinde kalan ve idaremize ait olan 139 ada 4 parsel ve üzerindeki cami ile 139 ada 5 parselin yukarıda bahsedilen çerçevede değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ferhat TÜRKOĞLU
Bölge Müdürü

Ek: Tapu senedi (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-
Çankaya/Ankara

Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01

KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi : ankara@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Medine MOTCU
DÜRÜST
Şehir Plancısı





Ek 22 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın 14.01.2022 tarih ve 2711639 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı

14.01.2022

Sayı : E-20984571-000-2711639
Konu : Ç.İ-2022 Ayaş Ilıca Mah. İmar Planı
Kurum Görüşü

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.NE
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sokak No:5/A 34307 Halkalı KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve GD3.3-2705-21 sayılı yazınız.

İlimiz, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 124 hektarlık alanda yapılacak İmar planı için planlama alanının tamamına dair, plan yapım süresince değerlendirilmek üzere, Kurumumuza ait görüş, talep, proje vb ile mülkiyetimizdeki taşınmazların tapu bilgilerine ihtiyaç duyulduğu belirtilerek Kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) üzerinden yapılan incelemede belirlenen taşınmazların tapu bilgileri ve işlem durumlarını gösterir liste ilişikte gönderilmekte olup, mezkur planlama alanına ilişkin sürecin her aşamasında İdaremizin bilgilendirilmesi ve uygulamada Hazine zararına sebebiyet verilmemesi koşuluyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen yaklaşık 124 hektarlık alanda Bakanlığımız ile Şirketiniz arasında imzalanan "Ortak Hizmet Protokolü" kapsamında planlama yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

İbrahim ATAK
İl Müdürü a.
Daire Başkanı

Ek: Liste

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 74C7BEAD-45FC-4C07-B0F7-1D9256DE5461 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
İzmir-1 Cad. No:35 Kızılay / Ankara
Telefon: (0312) 417 71 71-82-83-84-85 (5 Hat) Faks: (0312) 417 71 81
Elektronik Ağ: ankara.csb.gov.tr KEP: ankaracevreschircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için: Murat TAŞKIN
Emlak Müdür Yardımcısı





REZERV YAPI ALANINDA BULUNAN TAŞINMAZLAR

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ(M²)	HAZİNE YÜZÖLÇÜMÜ(M²)	TAŞINMAZ NO	TAKBİS NO	CİNSİ	TAŞINMAZIN DURUMU
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	148	5	208	207,72	06100103328	87385079	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	185	999	998,65	06100102859	85243750	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	240	1	1	06100104425	88584972	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	201	2334	2334,11	06100103318	87383342	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	235	3510	3510,28	06100103312	87291859	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	24	2019	2018,83	06100102886	85204127	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	81	1616	1616,39	06100103095	85242128	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	25	1133	1132,65	06100102887	85204216	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	205	812	811,74	06100103314	87379135	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	153	8	14	13,58	06100103957	92207418	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	12	623	622,86	06100102874	85242251	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	193	1118	1117,73	06100103130	85439494	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	228	938	937,79	06100103333	87384601	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	18	310	310,33	06100102880	85204696	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	249	1420	1420,1	06100103744	89514081	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	15	1726	1725,79	06100102877	85201882	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	207	934	933,91	06100103315	87382455	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	22	1936	1935,99	06100102884	85194008	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	202	3203	3202,65	06100103320	87383470	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	29	511	511,08	06100103759	89627221	HALI ARAZI	Satış işlemi devam ediyor
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	253	661	661,36	06100103970	92198898	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	204	3171	3170,56	06100103223	86904094	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	223	878	877,79	06100103332	87386365	HALI ARAZI	Satış işlemi devam ediyor
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	109	611	610,51	06100103749	89492476	Hali Arazi	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	11	979	978,92	06100102873	85241610	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	28	504	504,25	06100103772	89654951	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	135	18	936	935,81	06100102871	85193018	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	84	130	130,12	06100103229	86907599	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	135	17	427	427,37	06100102870	85243492	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	258	1349	1349,29	06100103983	92709822	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	254	801	800,81	06100103965	92199028	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	203	2500	2500,2	06100103324	87383534	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	107	1161	1161,34	06100103511	87992176	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	226	3774	3774,17	06100103326	87384021	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	206	804	804,12	06100103319	87382407	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	153	10	30	30,46	06100103959	92207762	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	16	936	936,45	06100102878	85202115	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	194	841	841	06100103126	85441763	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	160	2	573	573,37	06100102890	85194075	Hali Arazi	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	85	339	338,73	06100103228	86912230	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	145	5	283	282,85	06100102889	85193891	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	261	6195	6194,89	06100104155	94854861	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	106	373	372,67	06100103510	87986369	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	26	304	303,57	06100102888	85204486	Hali Arazi	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	150	15	755	755,44	06100103504	87911556	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	20	2395	2395,4	06100102882	85206519	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	188	1055	1055,15	06100102862	85202185	Hali Arazi	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	251	3140	3139,8	06100103768	89647436	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	19	802	801,52	06100102881	85204815	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	255	2032	2031,82	06100103966	92199377	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	225	1859	1859,49	06100103327	87383967	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	236	1000	1000	06100103508	87910483	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	224	448	448,37	06100103331	87383587	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	13	1211	1210,96	06100102875	85242659	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	23	710	710,26	06100102885	85203559	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	138	5	110	109,96	06100103769	89647340	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	153	9	93	93,42	06100103958	92207703	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	30	273	273,22	06100103982	92708561	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	10	1085	1084,97	06100102872	85241479	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	21	400	400	06100102883	85207114	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	27	519	518,95	06100103758	89577756	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	17	1336	1336,42	06100102879	85202268	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	196	635	635,06	06100103127	85471866	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	143	4	226	226,05	06100103967	92247628	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	14	790	790,18	06100102876	85201869	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	143	5	435	434,73	06100103984	92708337	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	83	461	460,92	06100103227	86906691	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)

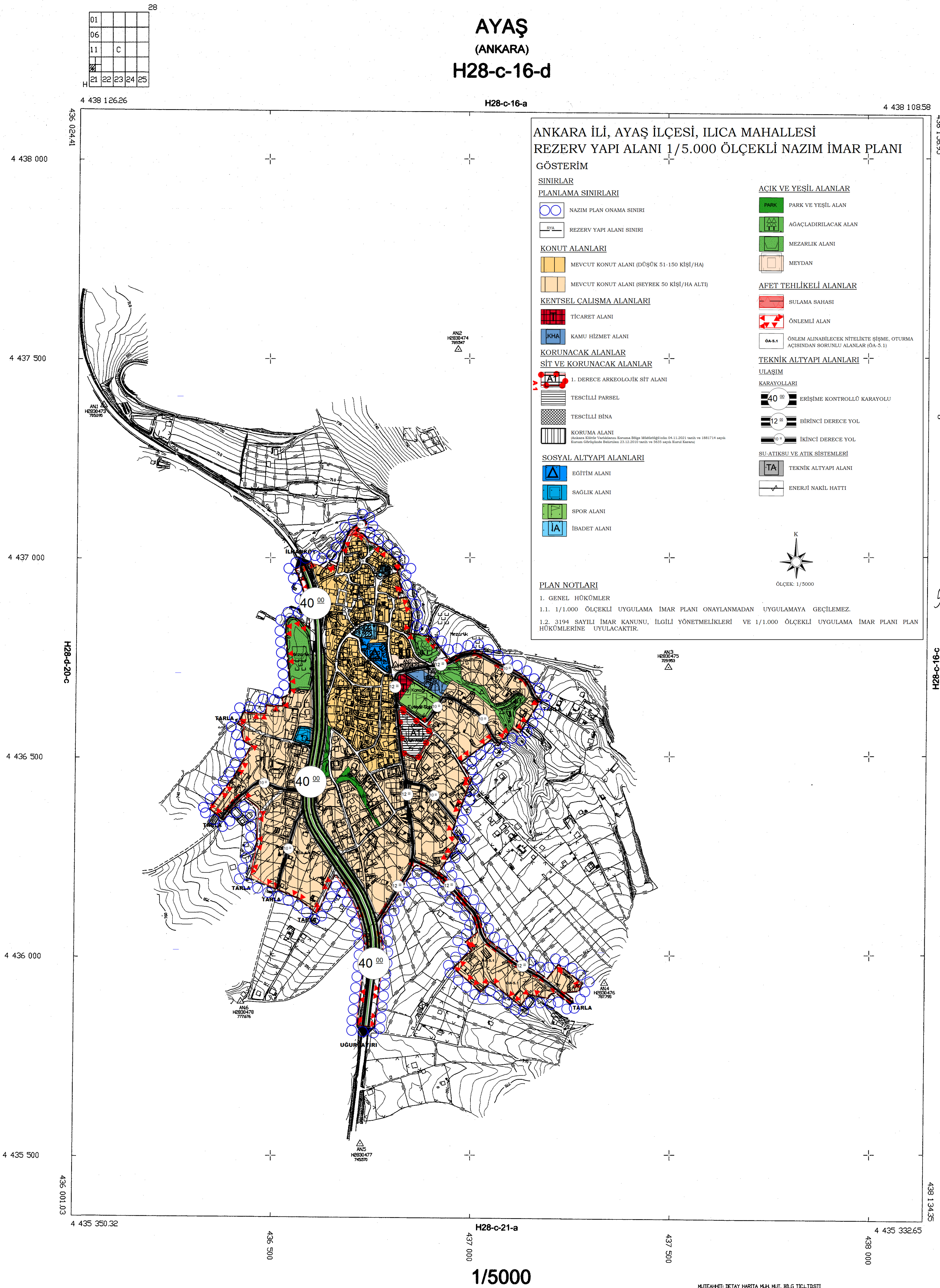
PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.2. 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Ankara İli, Ayaş İlçesi, İlçe Mahallesi (Rezerv Yapı Alanı) içerisinde 45 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı (1 pafta) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 6. maddesinin 6. bendi ile aynı kanunun uygulama yönetmeliğinin 18. maddesinin 2/a bendi ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümlerinin 97 (1) maddesi uyarınca re'sen onaylandı.



AYAŞ-H28-C-16-d
(ANKARA)



**ANKARA İLİ, AYAŞ İLÇESİ, ILICA
MAHALLESİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE KALAN 45 HEKTARLIK
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR



PLANIN İSMİ		Ankara İli Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 45 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	1/1000
Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA EKİBİ	Şahin KAYNAR	
		Beyza Nur ÖCAL	
		Melek ÜNVER İŞLER	
	PLANLAMA ŞEFİ	Muhammet BÜLBÜL	
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	



İçindekiler

1.GENEL BİLGİLER.....	7
1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	7
1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	8
1.3 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİ.....	9
2.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ.....	9
2.1 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	9
2.2 ULAŞIM ANALİZİ	11
2.3 PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ANALİZİ	12
2.4 MÜLKİYET DURUMU	13
2.5 JEOLojİK YAPI.....	14
2.6 DONATI HİZMET ETKİ-ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ.....	15
2.6.1 İlköğretim Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi.....	15
2.6.2 Cami Alanı Hizmet Etki Alanı Analizi	16
2.6.3 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi	17
3. DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	18
3.1 NÜFUS.....	18
4.PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU	19
4.1.MERİ PLAN KARARLARI	19
4.1.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	19
4.1.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	21
4.1.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	21
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	21
5.1 GEREKÇE	21
5.2 AMAÇ VE HEDEFLER	21
5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	21
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	25
6.1. Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	25
6.2. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı	25



6.3. Ankara Valiliği İl Müftülüğü ve Ayaş Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü.....	25
6.4. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü.....	25
6.5. Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü.....	26
6.6. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü.....	26
6.7. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü.....	27
6.8. Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü	27
6.9. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü	27
6.10. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.....	27
6.11. Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	28
6.12. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı ve Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	28
6.13. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	29
6.14. Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü.....	30
6.15. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü.....	30
6.16. Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü.....	30
6.17. Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü.....	31
6.18. Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü	31
6.19. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü.....	32
6.20. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı	32
7.EKLER.....	33

Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu	7
Şekil 2 Planlama Alanı Konum ve Çevre İlişkileri	8
Şekil 3 Rezerv Yapı Alanı Yakın Çevre İlişkiler	9
Şekil 4. Arazi Kullanım Analizi	10
Şekil 5 Rezerv Yapı Alanı Ulaşım Analizi	11



Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Parsel Büyüklükleri	12
Şekil 7 Rezerv Yapı Alanı Mülkiyet Durumu.....	13
Şekil 8 Rezerv Yapı Alanı Jeolojik Durumu.....	14
Şekil 9 İlköğretim Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi.....	15
Şekil 10 Cami Alanı Hizmet Etki Alanı Analizi	16
Şekil 11 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi	17
Şekil 12 Planlama Sahasının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	20
Şekil 13 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

Tablolar

Tablo 1 Yıllara Göre Ankara-Ayaş Nüfus Bilgileri	18
Tablo 2 Yıllara Göre Ilıca Mahallesi Nüfus Bilgileri	19
Tablo 3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	22

Ekler

Ek 1 15.06.2021 Tarihli 1117465 Sayılı Bakanlık Makam Olur'u Kararı.....	33
Ek 2 15.06.2021 Tarihli 1117465 Sayılı Bakanlık Makam Olur'u Kararı Eki	34
Ek 3 Ankara Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 171530 sayılı Kurum Görüşü	35
Ek 4 Ankara Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 266837 sayılı Kurum Görüşü	36
Ek 5 Ankara Valiliği İl Müftülüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1823596 sayılı Kurum Görüşü..	37
Ek 6 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1881714 sayılı Kurum Görüşü.....	40
Ek 7 Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 267648 sayılı Kurum Görüşü.....	45
Ek 8 Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 3270796 sayılı sayılı Kurum Görüşü	46
Ek 9 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 05.11.2021 tarih ve 2144847 sayılı Kurum Görüşü	49



Ek 10 Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve E.42354 sayılı Kurum Görüşü	50
Ek 11 Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 15.11.2021 tarih ve 1912456 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü	51
Ek 12 Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 17.11.2021 tarih ve E.86699 sayılı Kurum Görüşü	53
Ek 13 Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve E.80071876-129 sayılı Kurum Görüşü	55
Ek 14 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 18.11.2021 tarih ve 224734 sayılı Kurum Görüşü	56
Ek 15 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2021 tarih ve 1774691 sayılı Kurum Görüşü	59
Ek 16 Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2021 tarih ve 132186 sayılı Kurum Görüşü	62
Ek 17 Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 06.12.2021 tarih ve 654615 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü	63
Ek 18 Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve 39009018 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı	65
Ek 19 Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 4714 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı	68
Ek 20 Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve 1303163 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı	69
Ek 21 Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarih ve 174133 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü Yazısı	70
Ek 22 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın 14.01.2022 tarih ve 2711639 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı	75

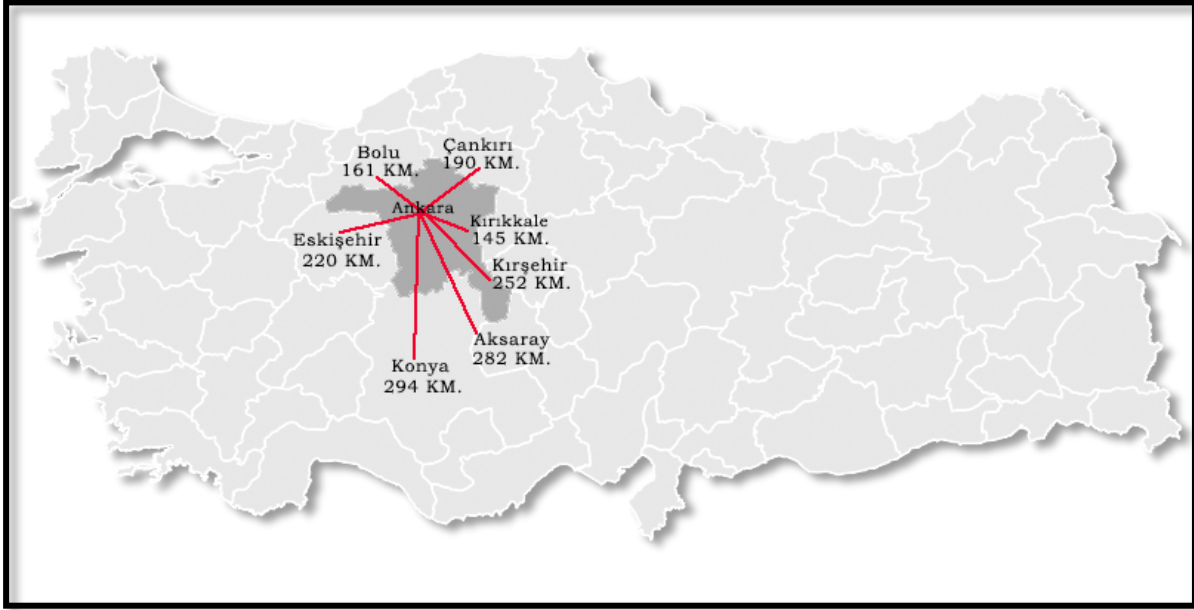




1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

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 Gündül ve batısında Beypazarı ilçelerini bulundurmaktadır.

Şekil 2 Planlama Alanı Konum ve Çevre İlişkileri



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



1.3 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİ

Planlama alanı bulunduğu konum itibari 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 İlhan köy Mahalleleri bulunmaktadır. Bölgede, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yerleşim alanı bulunmakla birlikte güneyinde ve kuzeyinde tarım alanları bulunmaktadır.

Şekil 3 Rezerv Yapı Alanı Yakın Çevre İlişkiler

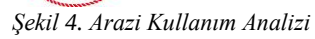


2.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ

Bu bölümde Ankara İli, Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesi sınırları içerisindeki Rezerv Yapı Alanına yönelik mevcut durum analizleri oluşturulmuştur.

2.1 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama alanında mevcut arazi fonksiyonları değerlendirildiğinde; konut alanları, müstemilat, ahır ve depolardan oluşmaktadır. Ayrıca planlama sahasında 1 adet eğitim alanı, 1 adet sağlık alanı, 2 adet dini tesis, 1 adet köy konağı (idari tesis) ve yol alanları yer almaktadır.

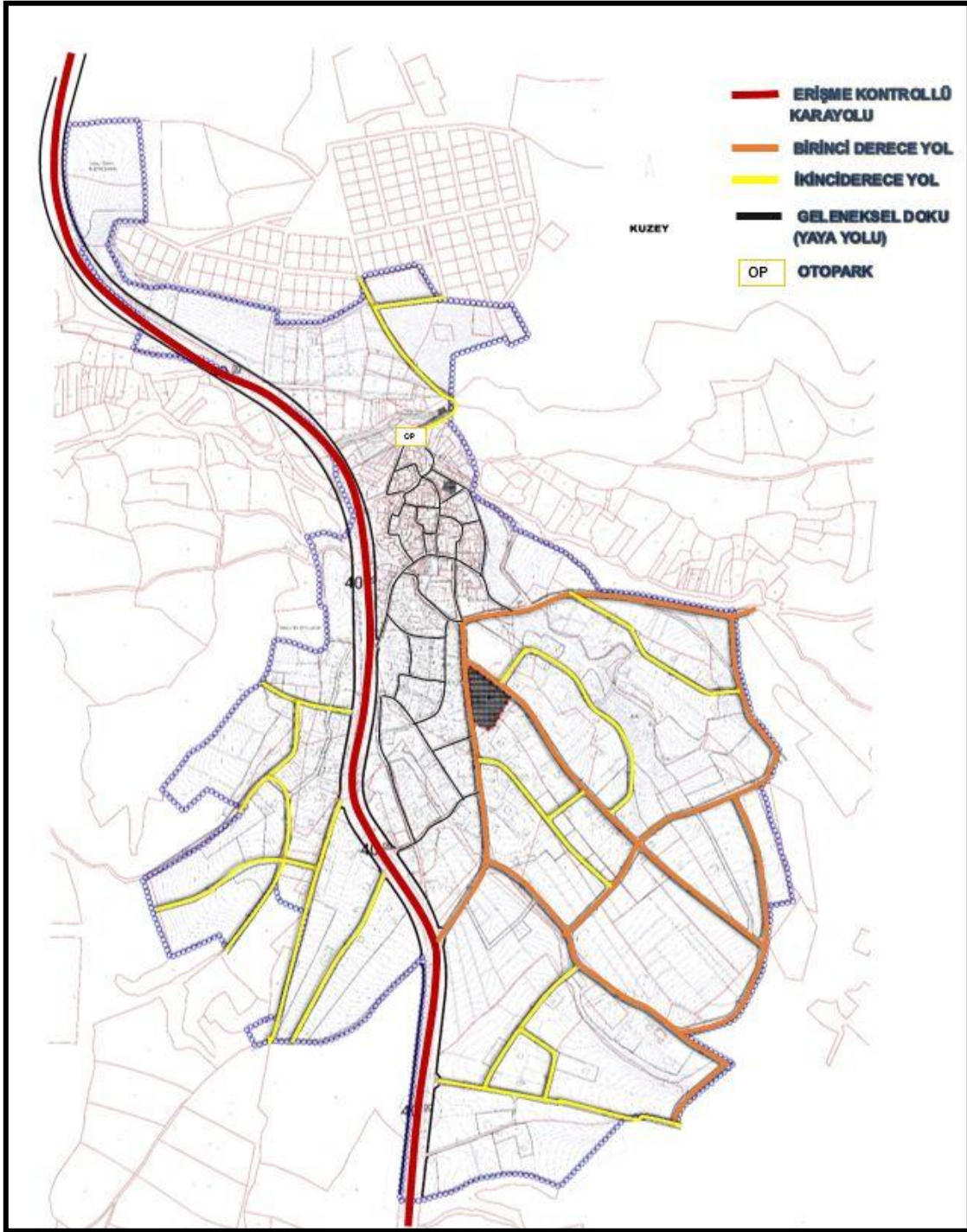




2.2 ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanının kuzey-güney aksından 40 metre en kesitinde planlı olup, D-140 Karayolu'na bağlanan Ayaş-Güdül Karayolu geçmektedir. Söz konusu karayoluna bağlanan kent içi yollar bulunmaktadır.

Şekil 5 Rezerv Yapı Alanı Ulaşım Analizi

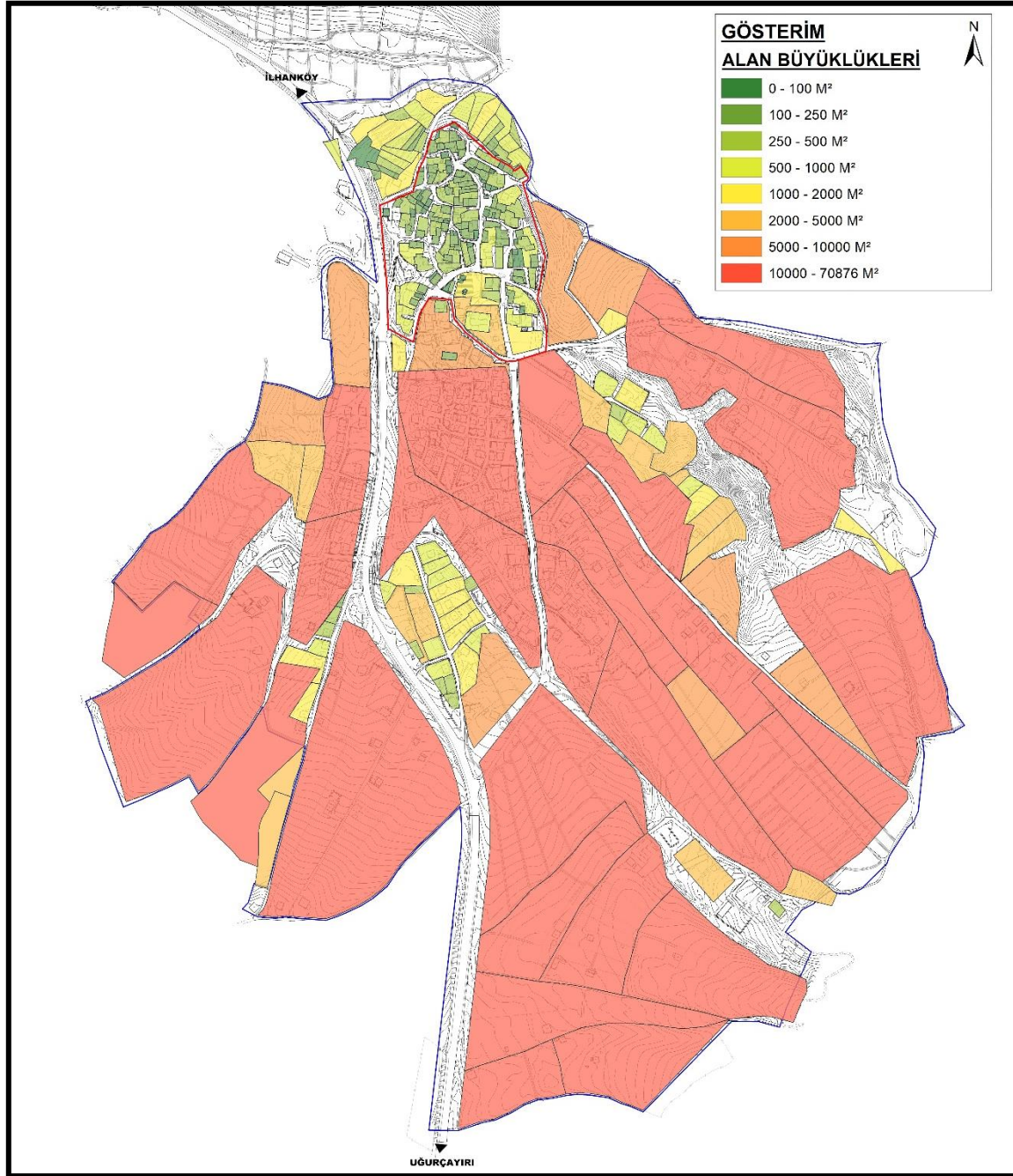




2.3 PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ANALİZİ

Çalışma alanının Parsel Büyüklükleri iki kategoride incelenmiş olup, biri “Geleneksel Doku” ya sahip Kırsal Merkez, diğeri ise planlama sınırı dahilinde yapılmıştır. Bu kapsamda hesaplanan Merkez ve tüm sınıra ilişkin parsel büyüklükleri analizi aşağıda verilmektedir.

Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Parsel Büyüklükleri



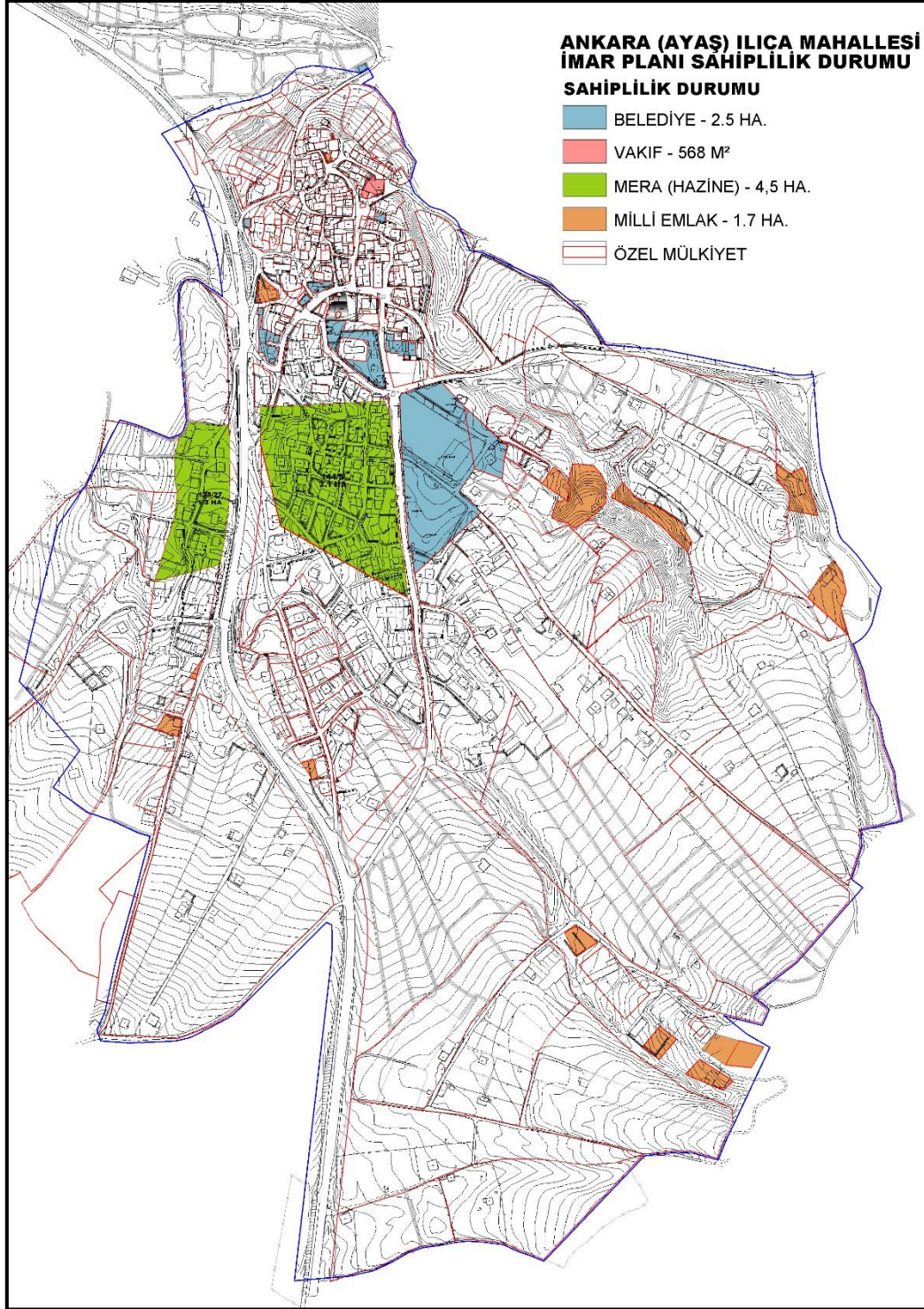
Bu kapsamda; merkez sınır dahilinde hane başı ortalama parsel büyüklüğü 373 m², Çeperdeki sınır dahilinde hane başı ortalama parsel büyüklüğü ise 3.378 m² olarak hesaplanmıştır.



2.4 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında Belediye, Vakıf, Hazine, Milli Emlak ve Şahıs mülkiyetleri yer almaktadır. Bölgede en yüksek oranda mülkiyet yapısının şahıs mülkiyeti olduğu görülmektedir.

Şekil 7 Rezerv Yapı Alanı Mülkiyet Durumu



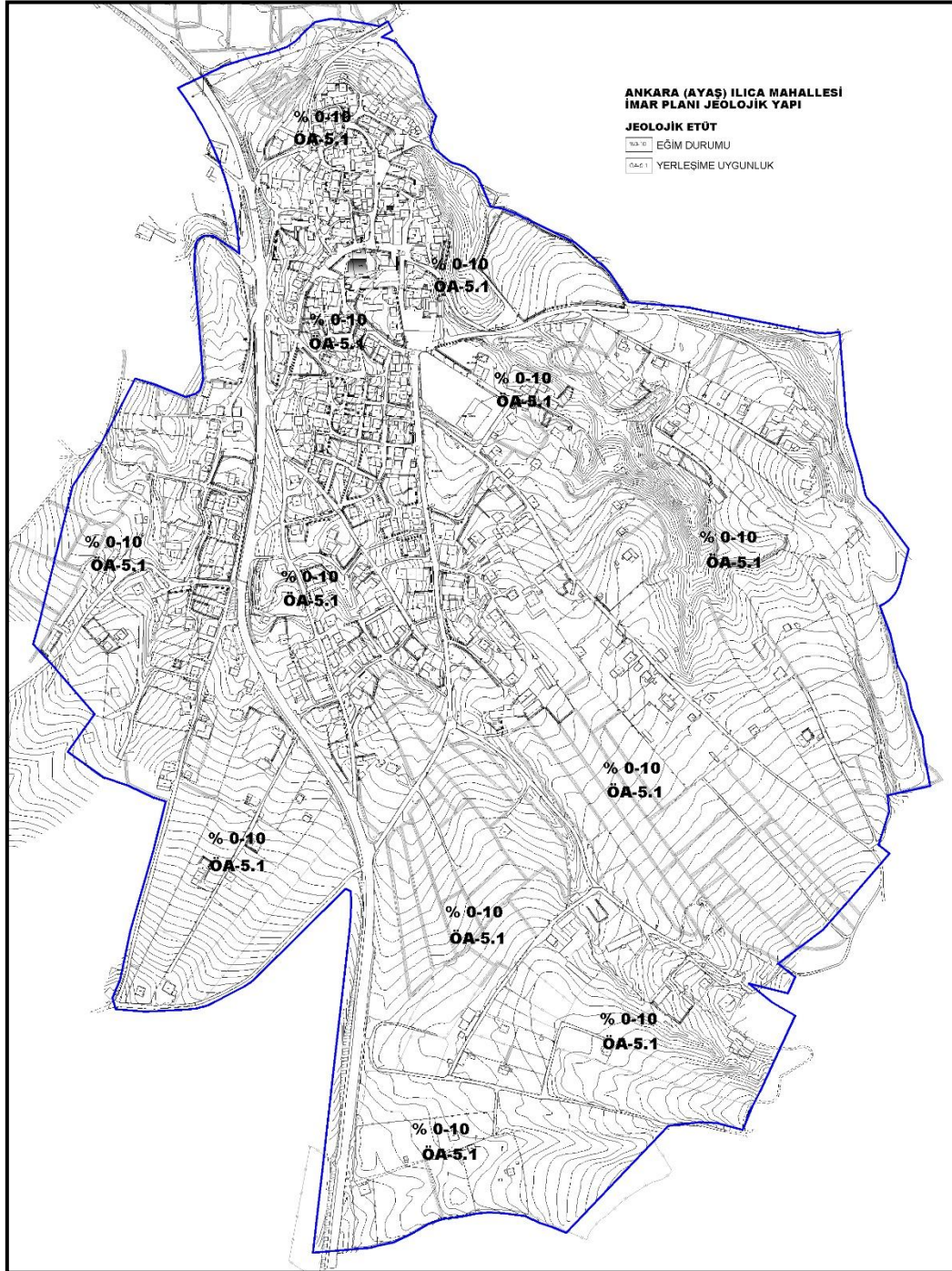


2.5 JEOLJİK YAPI

Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi Rezerv Yapı Alanı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na istinaden planlama sahasının Yerleşime Uygunluk değerlendirilmesi ÖA-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak belirlenmiştir. Ayrıca planlama sahasında topografik eğim %0-10 olarak belirlenmiştir.



Şekil 8 Rezerv Yapı Alanı Jeolojik Durumu



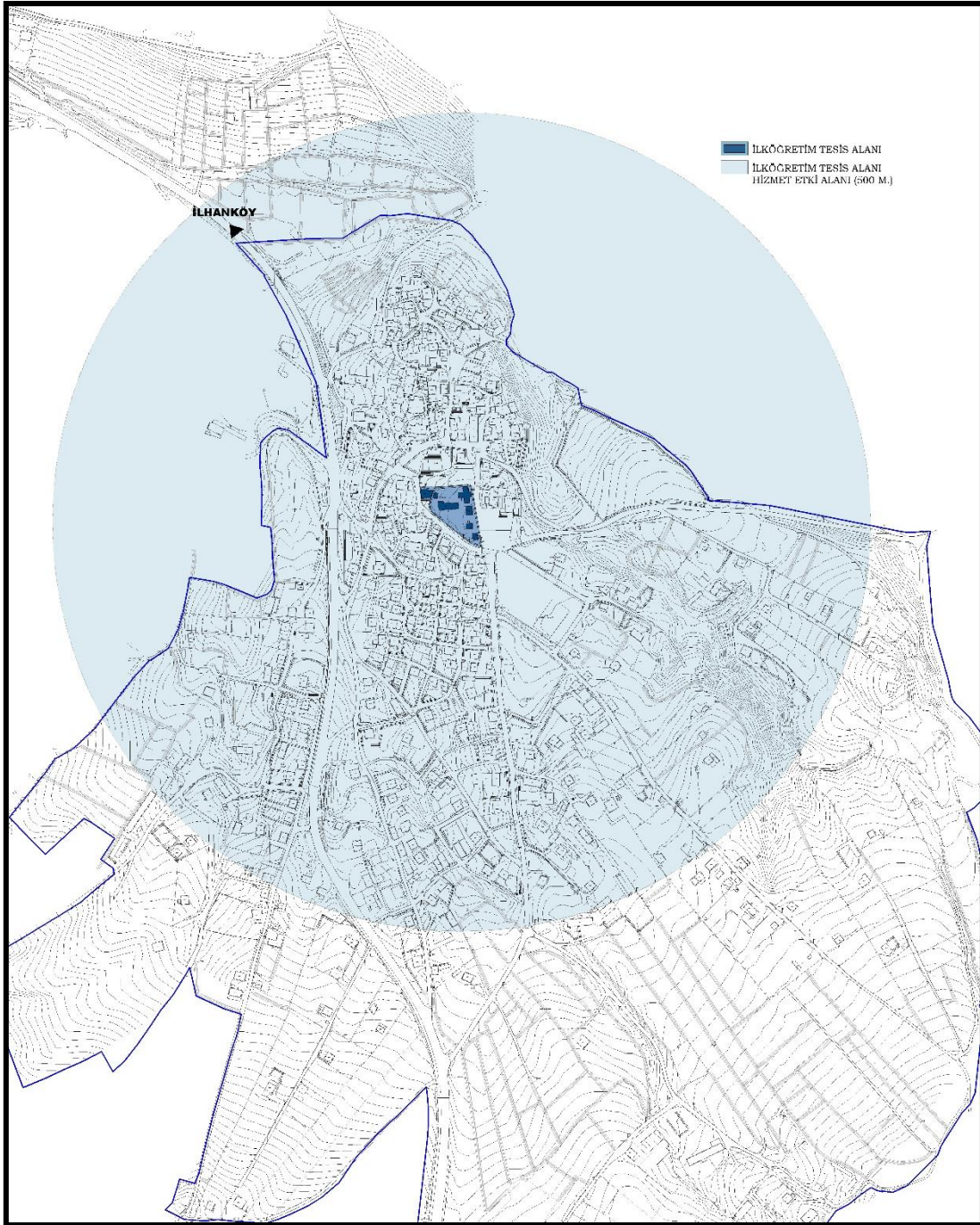


2.6 DONATI HİZMET ETKİ-ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ

Bu bölümde mevcut durumda bulunan donatıların hizmet etki analizleri hizmet yarıçaplarına göre hesaplanarak daireler atılmış ve erişilebilirlik hesabı yapılmıştır.

2.6.1 İlköğretim Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi

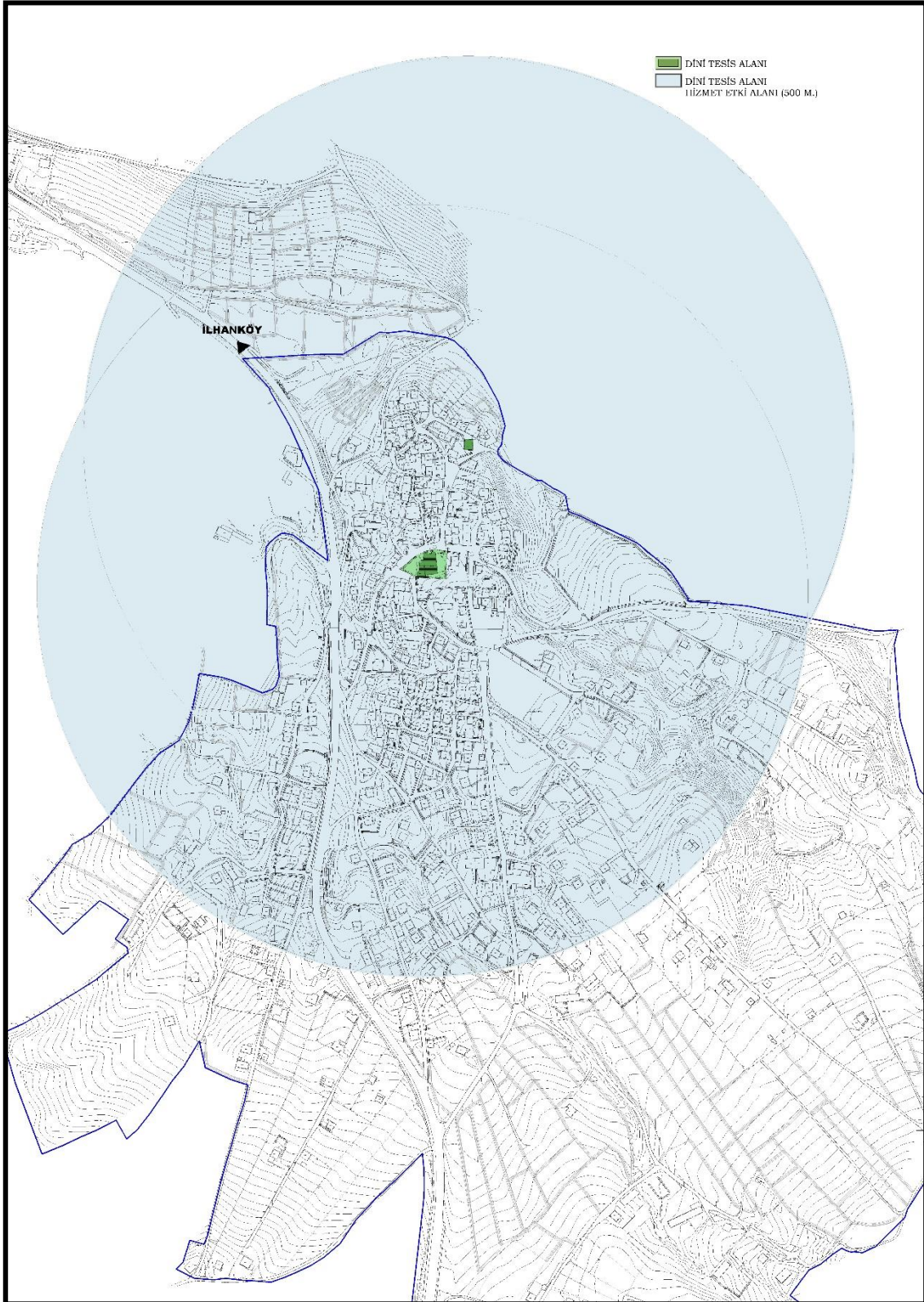
Şekil 9 İlköğretim Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi





2.6.2 Cami Alanı Hizmet Etki Alanı Analizi

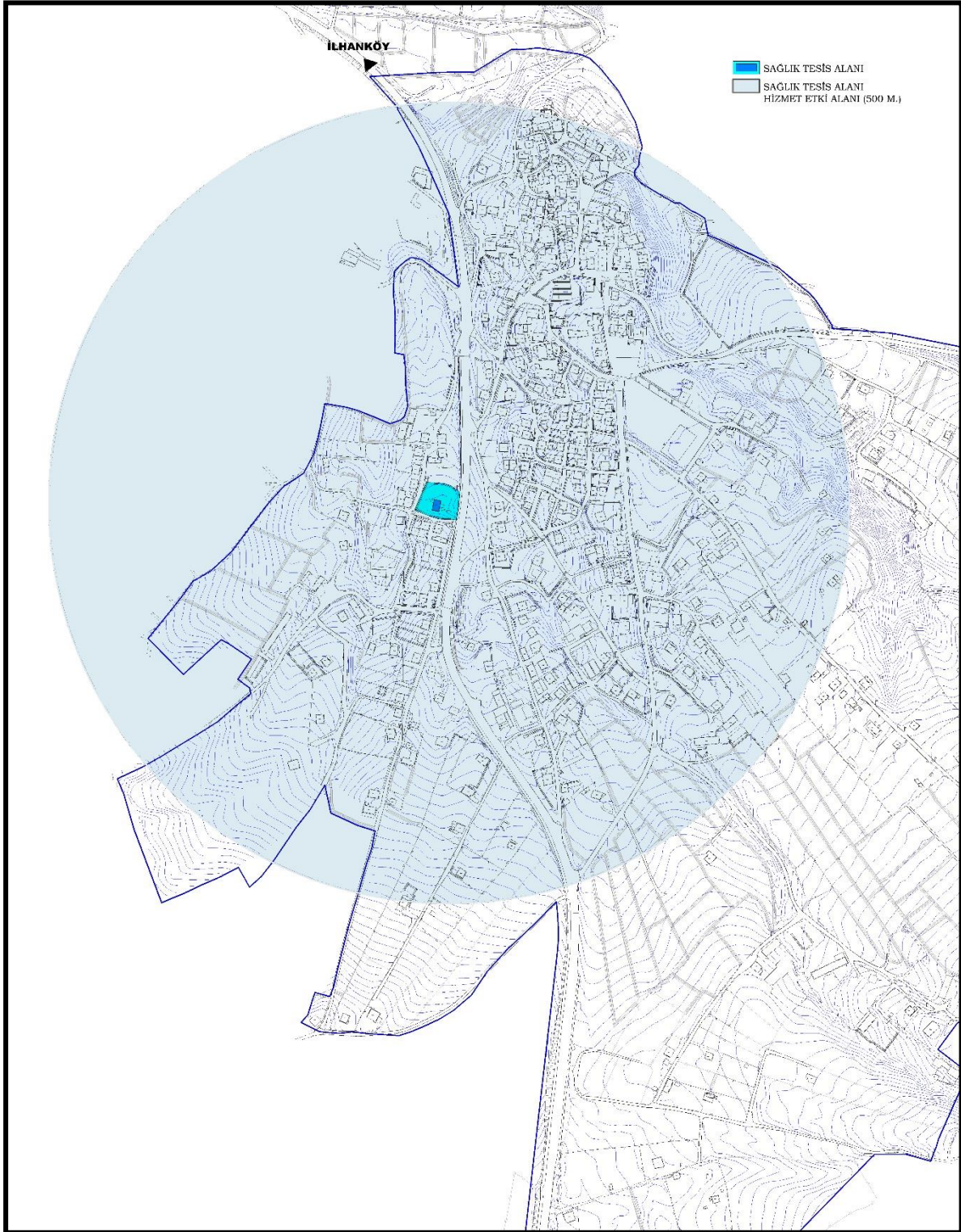
Şekil 10 Cami Alanı Hizmet Etki Alanı Analizi





2.6.3 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi

Şekil 11 Sağlık Tesis Alanları Hizmet Etki Alanı Analizi





3. DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI

Raporun bu bölümünde TÜİK'ten edinilen demografik veriler; çalışma konu alanı olan Ayaş İlçesi, sınırları içerisinde bulunduğu Ankara İliyle karşılaştırılmalı olarak değerlendirilmiştir.

3.1 NÜFUS

2021 yılı itibarıyla TÜİK verilerine göre Ankara ilinin nüfusu 2.843.409'u erkek, 2.903.916'sı kadın olmak üzere toplam 5.747.325 kişidir. İldeki nüfus verileri incelendiğinde kadın-erkek nüfusu birbirine yakın olmakla birlikte ildeki kadın nüfusunun erkek nüfusundan daha yüksek olduğu görülmektedir. Ayaş ilçesi nüfusunun 6.061'i kadın, 7.032'si erkek olmak üzere toplam nüfusu 13.093 kişidir.

Tablo 1 Yıllara Göre Ankara-Ayaş Nüfus Bilgileri ²

Yıllar	Düzy	Kadın	Erkek	Toplam
2016	Ayaş	6.062	6.214	12.276
	Ankara	2.693.087	2.653.431	5.346.518
2017	Ayaş	5.939	6.350	12.289
	Ankara	2.742.534	2.702.492	5.445.026
2018	Ayaş	7.439	8.101	15.540
	Ankara	2.775.085	2.728.900	5.503.985
2019	Ayaş	6.565	7.335	13.900
	Ankara	2.845.226	2.793.850	5.639.076
2020	Ayaş	6.314	7.372	13.686
	Ankara	2.857.445	2.805.877	5.663.322
2021	Ayaş	6.061	7.032	13.093
	Ankara	2.903.916	2.843.409	5.747.325

² <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr> Erişim Tarihi:28.03.2022



Alan sınırların dahil olduğu Ayaş Mahallesi'nin nüfusuna bakıldığında; Kırsal Yerleşim özelliği gösterdiği için, nüfusun yıllara göre azalış-artış gösterdiği görülmektedir. Yıllara göre nüfus durumu incelendiğinde 2021 yılında geçmiş yıllara göre nüfusun azaldığı söylenebilir.

*Tablo 2 Yıllara Göre Ilıca Mahallesi Nüfus Bilgileri*³

İLİCA MAHALLESİ	TOPLAM
2016	582
2017	544
2018	593
2019	570
2020	568
2021	539

4. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU

4.1. MERİ PLAN KARARLARI

4.1.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

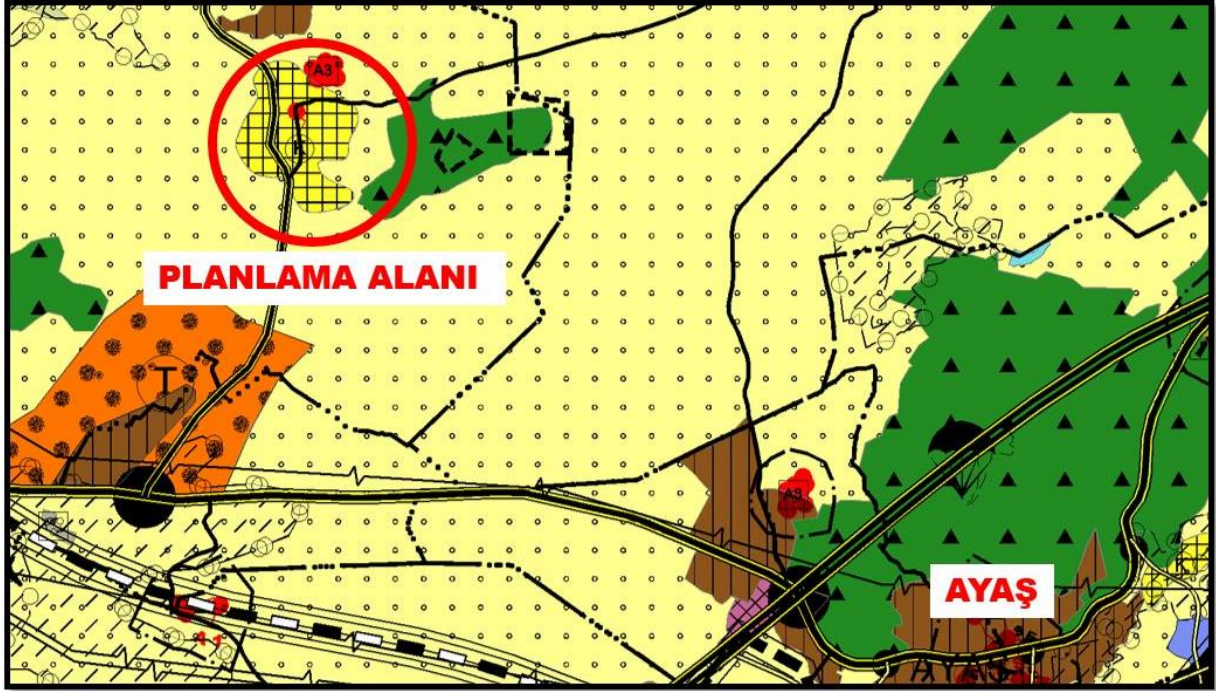
Planlama bölgesinin içinde yer aldığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 2017 yılında onaylanan 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planı açılmış olan dava sonucu Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin "**1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Çevre Düzeni Planı'nın imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı**" **gerekçesi ile 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir.**

Planlama sahası söz konusu 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında "**Kırsal Yerleşim Alanı**" kullanımında kalmaktadır. Söz konusu plan görseli aşağıda verilmektedir.

³ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr> Erişim Tarihi: 06.04.2021



Şekil 12 Planlama Sahasının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Çevre Düzeni Planında “Kırsal Yerleşim Alanı”na ilişkin Plan Notları aşağıda yer almaktadır.

“Kırsal Yerleşme Alanları

-Kırsal yerleşme alan sınırı içerisinde yapılacak ifrazlarda, **minimum parsel genişliği (20) metreden, minimum parsel derinliği (25) metreden ve minimum parsel büyüklüğü 500m²'den az olmayacaktır.**

-Yapı inşaat alanı: **250 metrekareyi, toplam kat adedi (bodrum hariç) 2 katı, bağımsız bölüm sayısı 2'yi ve yapı yüksekliği: 7,50 metreyi (bodrum hariç) geçmeyecektir.** Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, silaj çukuru vs.) yapı inşaat alanına dahil değildir.

-Kırsal yerleşme alanlarında; tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve silaj çukuru, arı haneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri vb. yapılar ile seralar için; **Yapı yüksekliği: 7,50'yi (bodrum hariç), maksimum inşaat alanı: 1000 m²'yi geçmeyecektir.**

Cephe aldığı yola (10) metreden, parsel hudutlarına (5) metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla parselde bulunan bütün yapılara ait KAKS (0,40)dır. Bu yapıların, inşa edilecek konutla birlikte yapılması durumunda da KAKS (0,40)'ı geçemez.”



4.1.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama sahası, Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 16.02.2007 tarihinde onaylanan, 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır.

4.1.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama sahasında, onaylı herhangi bir 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

5.1 GEREKÇE

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.

Söz konusu "Rezerv Yapı Alanı"nın mevcut yapılaşmaların düzenli, planlı olduğu, ayrıca bölgede yaşayan ve gelecek nüfusun ise ihtiyaç duyduğu yeterli teknik ve sosyal donatı alanları ile sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması gerekliliği çerçevesinde imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

5.2 AMAÇ VE HEDEFLER

Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 114,8 Hektar Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kalan 45 hektarlık planlama alanına ilişkin, sağlıklı konut ve yapılaşma ihtiyacının karşılanması ve yeni ihtiyaçlar doğrultusunda geliştirilmesi, söz konusu bölgenin çağın gereklerine uygun şekilde daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve çekici bir hale getirilmesi, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir.

5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 45 hektarlık "Rezerv Yapı Alanı"na ilişkin hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; planlama sahasının merkezinde yer alan geleneksel doku korunmuş olup, yaya ve taşıt yolları ona göre planlanmıştır.

Planlama sahasında mevcutta bulunan tüm yerleşim alanları korunmuş olup, iki farklı yoğunlukta planlanmıştır. Mevcutta merkezden çepere gittikçe azalan yoğunluk, öneri imar planında da korunarak; Meskun Konut Alanları, merkezde "Düşük Yoğunluklu Alan" çeperde "Seyrek Yoğunluklu Alan" olarak iki farklı yoğunlukta planlanmıştır.



Sosyal Donatı Alanları köy merkezinde bir arada olacak şekilde önerilmiştir. Mevcutta bulunan teknik ve sosyal donatı alanları olan; Sağlık Evi ve Eğitim Tesis, ilgili kurum görüşü kapsamında korunmuş olup, imar planında İlkokul Alanı ve Sağlık Tesis olarak gösterimleri yapılmıştır.

Köy merkezinde bulunan ve Köy Konağı olarak kullanılan alan Resmi Kurum Alanı olarak gösterimi yapılmıştır. Bu alanın karşısında Köy Meydanı olarak kullanılan alan Meydan Alanı olarak planlanmıştır. Meydan alanının karşısına ihtiyaç doğrultusunda Ticaret Alanı önerilmiştir. Ayrıca bölgede bir adet “Spor Alanı” planlanmıştır.

Planlama sahasında merkezden çepere gidildikçe yapılaşma yoğunluğu azalmakta, tarım ve hayvancılıkla ilgili sahalar artış göstermektedir. Bu kapsamda planlama sahasının çeperinde bulunan tarım alanlarının varlığından dolayı yerleşim alanları kısıtlı kalmıştır.

Söz konusu imar planına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIMLAR	ALAN (M ²)	ORAN (%)
MESKUN KONUT ALANI (DÜŞÜK)	73.398,73	16,12
MESKUN KONUT ALANI (SEYREK)	208.495,94	45,79
İBADET ALANI	2.304,09	0,51
İLKOKUL ALANI	3.072,15	0,67
AÇIK SPOR TESİSİ	5.166,53	1,13
RESMİ KURUM ALANI	3.001,98	0,66
SAĞLIK TESİS ALANI	1.515,59	0,33
TEKNİK ALTYAPI ALANI	439,52	0,10
TİCARET	1.330,06	0,29
PARK ALANI	4.221,83	0,93
MEYDAN	2.019,43	0,44
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	11.441,32	2,51
MEZARLIK	9.346,65	2,05
1. DERECE ARK SİT ALANI-TESCİLLİ PARSEL	5.927,04	1,30
YOL	130447,95	27,16
TOPLAM	455.380,16	100



Planlama Alanı Nüfus ve Yoğunluk Kararları

Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesi mevcut yerleşimi dikkate alınarak planlama yapılmış ve halihazırdaki yollar korunarak gösterimi yapılmıştır. Bu kapsamda mevcutta bulunan nüfus korunmuş olup, çeperdeki yerleşim alanları ile birlikte nüfus hesaplaması yapılmıştır. Yerleşim alanının çeperinde bulunan Tarım Alanlarının varlığından dolayı yerleşim alanları kısıtlı kalmıştır.

Ilıca Mahallesi yerleşim alanlarının yoğunluğu dikkate alınarak öneri plan kapsamında iki farklı yoğunlukta konut alanı önerilmiştir. Merkezde bulunan konut alanları Düşük Yoğunluklu Konut Alanları (51-150 Kişi/Ha) olarak işaretlenmiş olup, çeperde bulunan konut alanları ise seyrek bir yerleşim tipi gösterdiği için Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı (50 Kişi/Ha Altı) olarak planlanmıştır.

Düşük Yoğunluklu Konut Alanları, 73.398,73 m² alana sahip olup, yapılaşma koşulları Taks=0.40 Kaks=0.80 olarak gösterilmiş, Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları ise 208.495,94 m² alana sahip olup, yapılaşma koşulları ise Emsal=0.30 Yençok=2 kat olarak gösterimi yapılmıştır. Düşük Yoğunluklu Konut Alanları (51-150 Kişi/Ha) ve Seyrek Yoğunluklu Konut Alanlarında (50 Kişi/Ha Altı), Ortalama Daire Büyüklüğü 180 m² olarak kabul edilmiş, Ayaş İlçesi Ortalama Hanehalkı Sayısı; TÜİK 2021 yılı verilerine göre 2.77 olarak belirlenmiştir.

Dolayısıyla bu kapsamda planlama alanındaki plan nüfus kapasitesine bakılacak olursa;

Düşük Yoğunluklu Konut Alanları;

73.398,73*0,80= 58.718 m² (İnşaat Alanı)

58.718/180= 326 (Hane Sayısı)

326*2,77=**903 (Toplam Nüfus)**

Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları;

208.495,94*0,30= 62.548 m² (İnşaat Alanı)

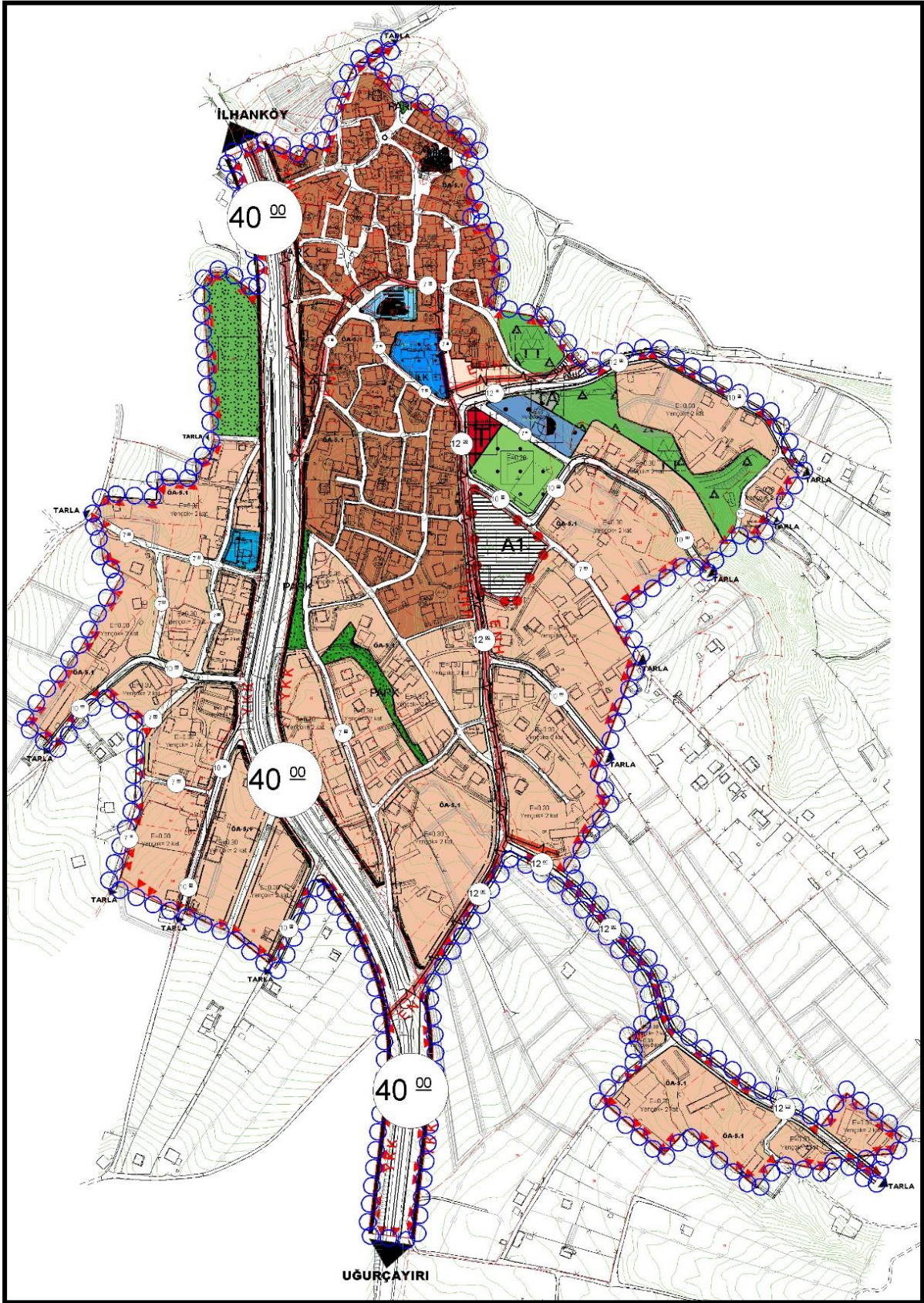
53.201/180= 347 (Hane Sayısı)

351*2,77=**963 (Toplam Nüfus)**

Bu durumda Düşük Yoğunluklu Konut Alanları, Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları olarak planlanan alana gelen **Toplam Nüfus 1.866** kişi olarak görülmüştür.



Şekil 13 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi





6. KURUM GÖRÜŞLERİ

6.1. Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Ankara Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 171530 sayılı yazısında, planlama çalışma alanı içerisinde herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararına yönelik bilgi ve belge bulunmadığı belirtilmiştir.

6.2. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Ankara Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 266837 sayılı yazısında, hazırlanacak imar planı çalışmalarına esas teşkil edecek plan ve projelerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

6.3. Ankara Valiliği İl Müftülüğü ve Ayaş Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü

Ankara Valiliği İl Müftülüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1823596 sayılı yazısında, imar planı çalışmalarına esas kurum görüşlerinin yazı ekinde gönderilen Ayaş Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 02.11.2021 tarih ve 1819695 sayılı yazısında belirtilen hususlara atıfta bulunulmuştur. Ayaş Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün söz konusu yazısında aşağıda belirtildiği şekilde kurum görüşü bildirilmiştir:

"1-Ankara'dan Gündül istikametine giderken Ilıca Mah. Giriş kısmında en az 1500 m² alanında Cami alan tahsisi,

2- Mahalle merkezinde en az 2000 m² alanında Kur'an Kursu ve Cami lojmanı için alan tahsisi (Mevcut 3 caminin halihazırda lojmanı yoktur. TDV'ye ait arsa vb. taşınmaz da bulunmamaktadır.

3-Halihazırdaki Ilıca Mah. Camii'nin de arsasıyla birlikte TDV'ye tahsisinin sağlanması."

6.4. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1881714 sayılı yazısında, Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen imar planı çalışmalarında yaklaşık 45 hektarlık alanda, Ortak Hizmet Protokolü'ne göre imar planının yapılması talep edilmiş ve sınırları belirtilen alanda 2863 sayılı kanun kapsamında kurum görüşü talep edilmiştir. Bu kapsamda kurum görüşünde :

"Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.03.2016 tarih ve 3131 sayılı kararı ile tescilli çamaşırhane binası yer almaktadır. Aynı kararla parseli koruma alanı belirlenmiş olup grubu 1 olarak belirlenmiştir.

Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2010 tarih ve 5635 sayılı kararı ile Eski Camii tescil edilmiş olup, aynı kararla parseli koruma alanı belirlenmiş olup grubu 1 olarak belirlenmiştir.



Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2014 tarih ve 1780 sayılı kararı ile TUES kapsamında sınırları koordinatlandırılan, tescilli nekropol alanı bulunmaktadır.

Anılan taşınmazların imar planına işlenerek plan notlarına “Koruma alanı belirlenmemiş tescilli parsellerde, bu parsel komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahale öncesi kurulumuzdan izin alınması” ibaresinin eklenmesi ve sonucundan Müdürlüğü' müze bilgi verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca alanda bulunan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin plan yapılması halinde 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bahse konu taşınmazlar dışında alanda tarafımızca yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiş olup hazırlanacak imar planının söz konusu hususlar doğrultusunda hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Aynı zamanda kurum görüşü ekinde, söz konusu tescilli parsellere ilişkin alınan kurul kararları gönderilmiştir.

6.5. Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü

Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 267648 sayılı yazısında, imar planı çalışma sınırları içerisinde devam eden veya planlanan herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı belirtilmiştir.

6.6. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 23.08.2028 tarih ve 6693703 sayılı yazısında “Ayaş Belediyesi talep yazısı ve Ilıca Mahalle Muhtarlık Belgesinde talep edilen alanın 1989 yılından önce yapılaşmış olduğu ve halihazırda kullanıldığı bildirilmiştir bu kapsamda Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının 11'inci maddesi 1'inci fıkrasında belirtildiği üzere "... Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik ise 11.3.1989 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu mevzuat kapsamındaki yerlerde izinsiz kullanımın belirtilen tarihlerden önce gerçekleştiğinin belgelenmesi halinde, bu alanlar ile ilgili, Kanunun 13'üncü ve/veya 14'üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı ilgisine bildirilecektir." hükmü gereğince yukarıda belirtilen tarihten önce yerleşim alanı olarak kullanılan yazımız ekindeki vaziyet planında gri renk ile belirtilen 40,6068 hektar yüzölçümüne sahip alan bu hüküm kapsamında değerlendirilmiştir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamakta olup söz konusu alanın istenilen amaç doğrultusunda kullanılmasında Valiliğimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde kurum görüşü verilmiştir. Kurum görüşü ekinde ise Tarım dışı amaçlı arazi kullanım talepleri için istenilen belgeler listesi gönderilmiştir.



6.7. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü

Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 05.11.2021 tarih ve 2144847 sayılı yazısında 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli tabiat varlığı ve tescilli doğal sit alanı bulunmadığı belirtilerek çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması halinde Valiliğe bilgi verilmesi gerektiği hususu belirtilmiştir.

Planlama çalışmaları öncesinde yerleşime uygunluğun tespiti için Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesinde belirtilen şartlara uygun İmar Planına Esas jeolojik-Jeoteknik Etüd Çalışması hazırlanması gerektiği ve 3194 sayılı kanun gereğinde üst ölçekli planı var ise üst ölçekli plan kararları hükümlerine uyularak imar planı çalışması yapılması gerektiği belirtilmiştir.

6.8. Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü

Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve E.42354 sayılı yazısında, çalışma alanının yatırım projeleri kapsamında yer aldığı, doğalgaz dağıtım hattı projelerinin imar planı çalışmalarında yolda, imkan olmaması halinde ise yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması hususu belirtilmiştir.

6.9. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü

Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 15.11.2021 tarih ve 1912456 sayılı yazısında, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Turizm Merkezi" ya da "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları içerisinde yer alıp almadığı hususu Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne sorulmuş ve söz konusu yazı kapsamında çalışma alanının herhangi bir Turizm Merkezi" ya da "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları içerisinde kalmadığı belirtilmiştir.

6.10. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 17.11.2021 tarih ve E.86699 sayılı kurum görüşünde "Söz konusu 124 Ha'lık planlama sahasına, kamulaştırma çalışmaları devam eden ve bu kapsamda 19.11.2020 tarih ve 9714-9 sayılı kamu yararı kararı ve 21.04.2021 tarihli Cumhurbaşkanlığı Acele Kamulaştırma Kararı olan 9-Yeni Uğurçayırı DM- Ilıca DM Arası ENH ve 10-Ilıca DM- İlhan DM arası enerji nakil hattının isabet ettiği, yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca alanda halihazırda mevcut bulunan tesislerin ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması çalışmalarında başka bir alana taşınmadan parselde



korunması hususu belirtilmiştir. Bununla birlikte plan yapılacak alanda arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar vb. yapıların da bulunması halinde Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Enerji nakil hatları güzergahının ise yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bununla birlikte planlama kapsamında herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunması halinde planlama/parselasyon çalışmalarının tamamlanmasına müteakip güncel sayısal planlar ile elektrik dağıtım tesisinin isabet ettiği taşınmazlara ait takyidatı tapu kayıtlarının gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

2022 yılı yatırım programlarında bulunan Yeni Uğurçayırı DM- Ilıca DM arası ENH, Ilıca DM- İlhan DM arası ENH ve Yeni Ilıca Kök Prj gibi enerji nakil hattı ve Monoblok Beton Köşk tesis planları, mevcutta bulunan ve tesis edilecek trafo binaları, KÖK binalarının imar planına işlenmesi ve teknik altyapı alanı olarak ayrılması hususu belirtilmiştir.

6.11. Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve E.80071876-129 sayılı kurum görüşünde eski 912 parsel (yeni 125 ada 27 parsel) üzerinde bulunan "Sağlık Evi" arsasının imar planı çalışmalarında korunması gerektiği belirtilmiştir.

6.12. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı ve Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 18.11.2021 tarih ve 224734 sayılı kurum görüşünde, bahse konu planlama çalışması yapılacak alana ilişkin bölgede elektrik dağıtım faaliyetlerini yürütmekte olan Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin kurum görüşü doğrultusunda çalışmaların yapılması belirtilmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 12.11.2021 tarih ve E.84896 sayılı kurum görüşünde 124 ha'lık planlama çalışmaları kapsamında 19.11.2020 tarih ve 9714-9 sayılı kamu yararı kararı ve 21.04.2021 tarihli Cumhurbaşkanlığı Acele Kamulaştırma Kararı olan 9-Yeni Uğurçayırı DM- Ilıca DM Arası ENH ve 10-Ilıca DM- İlhan DM arası enerji nakil hattının isabet ettiği, yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği,

Halihazırda mevcut bulunan tesislerin (trafo, dağıtım merkezi, indirici merkezi, kesici ölçü kabini, enerji nakil hattı ölçülerek imar planında emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması çalışmalarında başka bir alana taşınmadan parselde korunması hususu belirtilmiştir.

Bununla birlikte plan yapılacak alanda arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar vb. yapıların da bulunması halinde Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Enerji nakil hatları güzergahının ise yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan



08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmaza yeni ada ve parsel numarası verilerek tapu kaydı üzerinde bulunan haklarımızın oluşan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerekmektedir.

6.13. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2021 tarih ve 1774691 sayılı kurum görüşünde:

“Planlama çalışma alanı içerisinde içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca çalışma alanının bir kısmı “İlhan Barajı Sulaması” sulama sahası içerisinde kalmasından dolayı söz konusu alanın iskana açılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Alan içerisinde mevcut ya da planlama aşamasında olan yeraltı suyu tesisi bulunmamaktadır. Ancak alanın kuzeyinde 3.5 ha'lık kısım 05.02.2009 tarihli ve 27132 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak ilan edilen ve yeraltı suyu tahsisine kapatılan “Ayaş Beypazarı Ovası YAS İşletme Sahası” içerisinde kalmaktadır. Bu kesimde yeraltı suyu işletme sahası ilanında belirtilen hususlara uyulmalıdır. Bu kesimde yeraltı suyu işletme sahası ilanında belirtilen hususlar dahilinde çalışma yapılmalıdır. Etüt alanında 167 Sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun" ve 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" gibi ilgili diğer yönetmelik hükümlerine göre çalışma yapılması gerekmekte olup; yeraltı suları ve kaynakların korunma çerçevesinde yürürlükte bulunan tüm mevzuata uyulması gerekmektedir. 167 sayılı Kanun ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine göre koruma alanı ve işletme sahası belirlenmesi halinde, DSİ'nin tüm direktiflerine uyulmalıdır. Ayrıca proje sahası içerisinde özel şahıslara ait belgeli kuyular ile karşılaşılması durumunda bu kuyuların tüm haklarının korunması gerekmektedir.

Alan içerisinde Kara Deresi geçmekte olup, taşkın sahası belirlenerek ekli halihazır haritaya işlenmiştir. Derenin doğal hali korunmalı, taşkın alanında iskana izin verilmemeli, söz konusu alan yeşil alan vb. olarak bırakılmalıdır.

Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir. Derelerin zorunlu yol geçişlerine 3 Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır. Ayrıca "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu 2006/27 sayılı "Başbakanlık Genelgesinde belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmelidir.” Şeklinde kurum görüşü belirtilerek söz konusu hususlara uygun imar planı çalışması yapılması gerektiği bildirilmiştir.



6.14. Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü

Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2021 tarih ve 132186 sayılı yazısında söz konusu planlama çalışması yapılan alanda var olan altyapı ve üstyapılarının, kuyularının bulunduğu ve yeni projelerinin hazırlandığı belirtilerek imar planı çalışmalarında korunması gerektiği belirtilmiştir.

6.15. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 06.12.2021 tarih ve 654615 sayılı kurum görüşünde, planlama alanı içerisinde (06-77) KKNo'lu (Ayaş-Beyazır) Ayr.-Güdül İl Yolu bulunduğu hususuna yer verilmiş olup imar planı çalışmalarında uyulması gereken hususlar şu şekilde bildirilmiştir:

“Söz konusu kesimde yapılacak olan İmar Planlarında:

-(Ayaş-Beyazır) Ayr.-Güdül İl Yolunu etkileyen kesimde, yazımız CD ekinde gönderilen kamulaştırma sınırlarının korunması ve kamulaştırma sınırlarımızın içerisinde herhangi bir farklı planlama kararı getirilmemesi,

-(Ayaş-Beyazır) Ayr.-Güdül İl Yolunun yer aldığı kesimde, karayolu tasarım kriterleri ile trafik güvenliği dikkate alınarak planlama yapılması ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte ver alan hükümlere (kavsağ mesafeleri, yapı yaklaşma mesafeleri, giriş-çıkış bağlantıları, toplayıcı ve yan yollar, imar bağlantıları ve aralarındaki mesafeler vb., tüm hususlar) uyulması.

-İmar Planı Açıklama Raporu, Planlama Kararları, Plan Notları ve Plan Lejandında İdareimizle ilgili hususlara yer verilmesi,

-İmar Planlarının yapım aşamasında Bölge Müdürlüğümüzle koordinasyon halinde olunması, İlgili işlemler yapılarak onaylanmaya esas taslak İmar Planlarının meclis onayına sunulmadan önce Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş alınması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

Daha sonrasında, İmar Planı eki kuruma sunulmuş olup; bahse konu imar planı taslağına ilişkin kurum görüşü talep edilmiştir. Bu kapsamda; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2022 tarih ve 792080 sayılı kurum görüşünde; *Şirketiniz tarafından Bölge Müdürlüğümüzle koordinasyonda bulunarak, İdareimizce talep edilen düzeltmeler yapılmış ve 11/04/2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze İlgili (f) CD ekinde teslim edilmiştir. Bu doğrultuda yapılan nihai inceleme neticesinde 11.04.2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze teslim edilen İlgili (f) CD ekinde yer alan İlgili yazılara konu İmar Planında (06-77) KKNo'lu (Ayaş-Beyazır) Ayr.-Güdül İl Yolu kamulaştırma sınırlarımızın korunduğu ve İdareimizce bildirilen hususlar dikkate alınarak planlama yapıldığı tespit edilmiş olup, hazırlanan İmar Planında Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.* şeklinde belirtilmektedir.

6.16. Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü

Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve 39009018 sayılı kurum görüşünde:



“Plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde geldisi 2.040 m² alanlı Kadastro 890 parsel olan (Ek 1), tapu kayıtlarında 956,62 m²'lik imarın 146 ada 5 parselinde kalan 1 adet okul binamız, 1 adet kütüphane binası ve 2 adet lojman binamızın bulunduğu alanda eğitim binalarımızın korunarak (Ek 3), alanımızın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda yer alan ilkokul alanları için asgari alan standardı olan 5.000 m²'ye çıkarılması ve planlama alanında yapılan projeksiyon nüfusun ihtiyacı doğrultusunda asgari standartlara uygun olarak ilgi (c) yazıda da belirtilen lise alanının ayrılması ve "ilkokul ve lise alanında MEB tarafından bölgenin ihtiyacına göre belirlenen anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise kullanımları yer alabilir" şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılırken, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğal gaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.”

Bununla birlikte, imar planı çalışmaları sonrası parselasyon planı yapımı aşamasında ilgili kanun ve yönetmelikler neticesinde eğitim alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye hazinesi adına tescil edilmesi hususundan bahsedilmiştir. İmar planı çalışmalarında, eğitim tesislerine ayrılacak alanların yer seçiminde öncelikle Maliye hazinesi mülkiyetinde yer seçmesi gerektiği ve maliye hazinesinde düzenlenmemesi durumunda İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanarak plan notları kapsamında bu husustan bahsedilmesine ilişkin görüş bildirilmiştir.

6.17. Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü

Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 4714 sayılı kurum görüşünde, imar planı hazırlanmasına ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilerek Belediye'ye ait taşınmazların tapu kayıtları gönderilmiştir.

6.18. Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve 1303163 sayılı kurum görüşünde imar planı çalışmalarında yapılacak “Spor Tesisi” alanlarının mümkün olduğunca kurum mülkiyetindeki parsellerde yapılması gerektiğine yönelik görüş bildirilmiştir.



6.19. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarih ve 174133 sayılı kurum görüşünde, hazırlanacak imar planı çalışmalarında 3194 sayılı İmar Kanunu ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun İmar Düzenlemeleri ile ilgili hükümlerine atıfta bulunarak, bu doğrultuda çalışmanın yürütülmesi bildirilmiştir.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu 22. Maddesi ve Vakıflar Yönetmeliği'nin 180. Maddesi gereği Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak idarelerin her ölçekteki imar planlarını düzenlerken vakıflara ait taşınmazlarda akar (gelir getiren) niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılması gerektiği bildirilmiştir. Vakıf taşınmazlarında imar planı kararı ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı, ağalandırılacak alan, mezarlık alanı, çöp döküm alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar getirilmemesi yönünde görüş bildirilmiştir. Söz konusu taşınmazlarda akar nitelikli vakıf parsellerinin gelir getirici ticaret, turizm, kentsel çalışma alanı, konut gibi imar fonksiyonları verilebileceği bildirilmiştir.

Bununla birlikte, imar planı hazırlanacak alanda tapu kaydı revizyon görmemiş, yenileme yapılmamış alanların bulunduğu, Planlama alanını kapsayan alan içerisinde kalan taşınmazların tapu malik/ nevi hanesinde vakıf-evkaf- vakıflar idaresi-evkaf idaresi mescidi maneviyesi-cami vakfı gibi mazbut vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü ifadesi geçen taşınmazların yönetimi Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü uhdesinde olup vakıf kökenli taşınmazların tespiti halinde idareye bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bununla birlikte planlama alanı içerisinde olan ve idareye ait olan 139 ada 4 parsel ve üzerindeki cami ile 139 ada 5 parselin kurum görüşünde belirtilen hususlar çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

6.20. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı

Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın 14.01.2022 tarih ve 2711639 sayılı kurum görüşünde, Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) üzerinden yapılan incelemede belirlenen taşınmazların tapu bilgilerini gösterir belge ekte gönderilmiş olup, "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanda planlama yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.



7.EKLER



Ek 1 15.06.2021 Tarihli 1117465 Sayılı Bakanlık Makam Olur'u Kararı

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 89714382-504- **1117465**
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mah.
Rezerv Yapı Alanı

15 Haziran 2021

BAKANLIK MAKAMINA

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı, "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda ekli uydur görüntüsü ve sınırlandırma krokisinde gösterilen Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam 114.8 ha yüzölçümlü alanın 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında uygulamada bulunulmak üzere 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi hususunu;

Olur'larınıza arz ederim.

Vedat GÜRGEN
Genel Müdür

Uygun görüşle arz ederim.

11.06.2021

Fatma VARANK
Bakan Yardımcısı

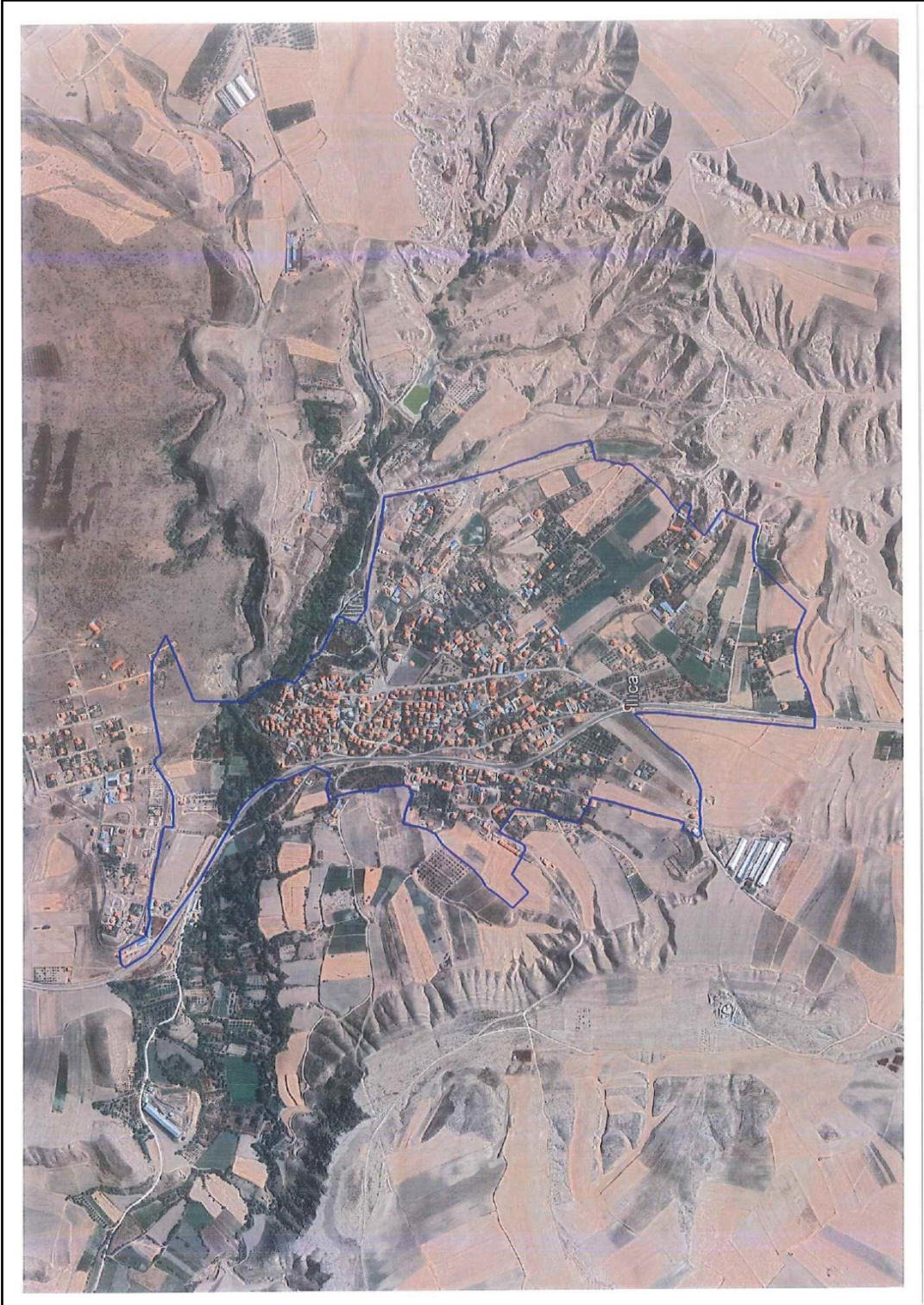
OLUR
... / ... / 2021

Murat KURUM
Bakan

Ek: Rezerv Yapı Alanına Ait Bilgi ve Belgeler (1 Takım Dosya)



Ek 2 15.06.2021 Tarihli 1117465 Sayılı Bakanlık Makam Olur'u Kararı Eki





Ek 3 Ankara Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 171530 sayılı Kurum Görüşü



AFAD®

T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-95368565-952.01.04.04-171530

04.11.2021

Konu : Afete Maruz Bölge

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ŞNE
Halkalı Atakent Mah. 221 sok. No:5 Halkalı KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

İlgi : Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş'in 26.10.2021 tarihli ve 21 sayılı yazısı.

İlimiz, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 124 hektarlık alanda imar planı çalışmaları yapılacağı belirtilerek, söz konusu alana ilişkin olarak Kurum görüşümüzün iletilmesi hususundaki ilgi yazınız incelenmiştir.

İlgi yazınız ekinde sınırları belirtilmiş olan alan ile ilgili olarak, Kurumumuz arşivinde Afete Maruz Bölge kararına yönelik bilgi ve belge bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Soner TÜTER
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 884633E8-435D-4423-9D71-A27438B6240B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No: 290 Batıkent Yenimahalle ANKARA Telefon No: (312) 252 59 79 Bilgi için: Hakkı Nazım İLERİ Mühendis
Belge Geçer No: (312) 252 59 78
e-Posta: planlama.ankara@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://ankara.afad.gov.tr> Telefon No: (312) 252 59 79-1213
Kep Adresi: ankaraafad@hs01.kep.tr





Ek 4 Ankara Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 266837 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü

Sayı : E-68387774-210.02.99-266837

Konu : Ayaş İlçesi İlica Köyü İmar Planı Kurum Görüşü
Hakkında

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A. Ş.
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sokak No: 5
Halkalı Küçükçekmece/ İstanbul

İlgi : 01.11.2021 tarihli ve 2705-21 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ayaş İlçesi İlica Köyünde " Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alanda, Şirketinizce yapılacak imar planı yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje, analitik çalışmalarımızın ve mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede; Daire Başkanlığımız uhdesinde, tarafınızca yürütülecek imar plan çalışmalarına esas teşkil edecek plan ve projemiz bulunmadığı hususu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ali Cengiz AKKOYUNLU
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : DT7K-L8KV-02UR

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres :
Telefon No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin : Mehmed Said AÇIKSÖZ
Şehir Plancısı
Dahili No: 5071306





Ek 5 Ankara Valiliği İl Müftülüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1823596 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Müftülüğü

Sayı : E-69643345-060.11.01-1823596
Konu : Ankara İli Ayaş İlçesi Ilıca Köyü İmar
Planı Kurum Görüşü Yazısı Hk.

04.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 304307
Halkalı KÜÇÜKÇEKMECE / İstanbul

İlgi : a) 26.10.2021 tarihli ve GD3.3-2705-21 sayılı dilekçeniz.
b) Ayaş Kaymakamlığının (İlçe Müftülüğü) 02.11.2021 tarihli ve E-72343528-215.99-1819695 sayılı yazısı.

İlimiz Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesinde bulunan 6306 sayılı kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda yapılacak imar planına dair İlgi (a) dilekçenize cevaben Ayaş Kaymakamlığının (İlçe Müftülüğü) kurum görüşü "Ek'te maddeler halinde belirtilmiştir."
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Adem KARADENİZ
Müftü a.
İl Müftü Yardımcısı

Ek:
1 - İlgi (b) Yazı (1 Sayfa)
2 - Ek (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 71812B47-4B4B-4922-9755-4E50FC338ABF Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Kültür Mah.Olgunlar Sk.No:29/A 06640 Yenışehir ÇANKAYA/ANKARA Bilgi için:Orhan MENGÜÇ
0 312 417 01 64 Memur
0 312 417 08 61





T.C.
AYAŞ KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü

Sayı : E-72343528-215.99-1819695
Konu : Ankara İli Ayaş İlçesi Ilıca Köyü İmar
Planı Kurum Görüşü Hk.

02.11.2021

ANKARA İL MÜFTÜLÜĞÜ'ne

İlçemiz Ilıca Mahallesinde bulunan ve 6306 sayılı kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda yapılacak imar planı için, Müftülüğümüzün görüşü ilişikte sunulmuştur.

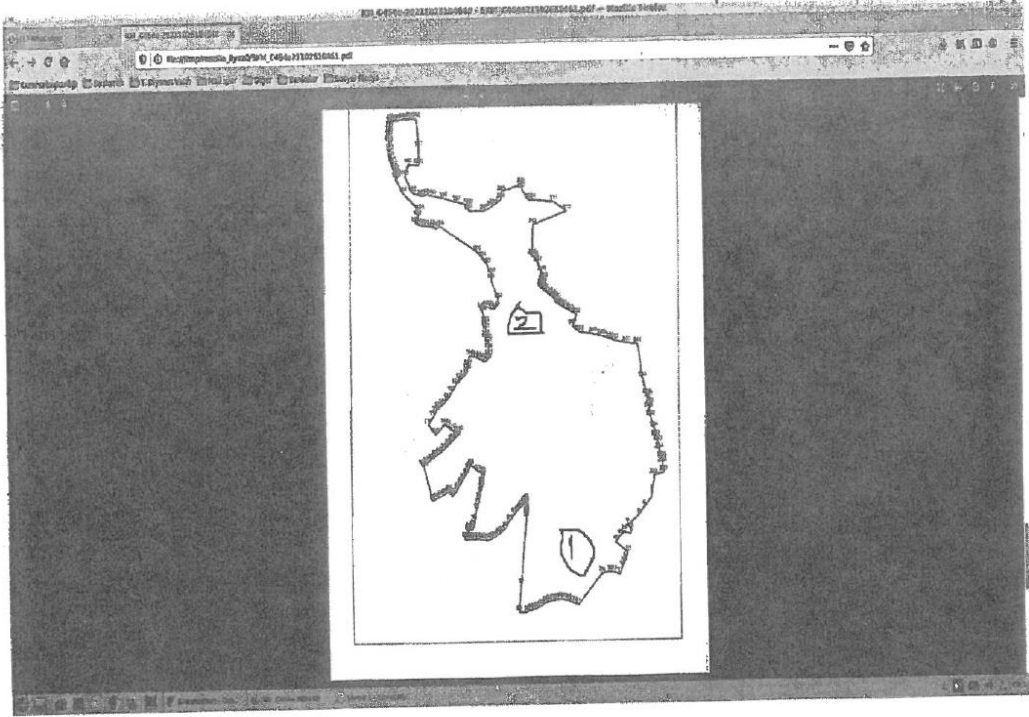
Gereğini arz ederim.

Ali GENÇ
İlçe Müftüsü

Ek: Görüş (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D11F439D-2651-49A7-B343-99D9FF99155D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Ömeroğlu Mah. Süzen Bir Cad. No:9 PK:06710 Ayaş/ANKARA
0 (312) 712 10 55 Bilgi için: İlyaz TÜFEKÇİ
e-posta : ayas@diyanet.gov.tr Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni





- 1- Ankara'dan GÜDÜL istikametine giderken İlica Mah. Giriş kısmında en az 1.500 m² alanında Cami alan tahsis
- 2- Mahalle Merkezinde en az 2.000 m² alanında Kur'an Kursu ve Cami lojmanı için alan tahsis (Mevcut 3 caminin halihazırda lojmanı yoktur. TDV ye ait arsa vb. taşınmaz da bulunmamaktadır.
- 3- Hali hazırda İlica Mah. Camii'nin arsasıyla birlikte TDV'ye tahsisinin sağlanması.


Ali GENÇ
İlçe Müftüsü



Ek 6 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve 1881714 sayılı Kurum G r    



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIğI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-53970621-165.02.02-1881714
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü İmar
Planı Kurum G r     Hk. (06.02.108)

04.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.A
Halkalı Atakent mahallesi 221. Sokak No.5 34307 halkalı K          İSTANBUL

İlgi : Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 26.10.2021 tarihli ve 2705-21 sayılı yazısı.

 evre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel D n    m Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda, Ortak Hizmet Protokolü'ne göre imar planı yapılmasının talep edildiği, bu doğrultuda ilgi yazı ekinde sınırları belirlenen alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında kurum g r    m z n talep edildiği, söz konusu alan ilgi yazı üzerine tarafımızca yerinde ve arşivinde incelenmiştir.

İlgi yazı eki koordinatları verilen alan içerisinde;

- Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.03.2016 tarih ve 3131 sayılı kararı ile tescilli  ama ırhane binası yer almaktadır. Aynı kararla parseli koruma alanı belirlenmiş olup grubu 1 olarak belirlenmiştir.
- Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.12.2010 tarih ve 5635 sayılı kararı ile Eski Camii tescil edilmiş olup, Aynı kararla parseli koruma alanı belirlenmiş olup grubu 1 olarak belirlenmiştir.
- Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2014 tarih ve 1780 sayılı kararı ile TUES kapsamında sınırları koordinatlandırılan, tescilli nekropol alanı bulunmaktadır.

Anılan taşınmazların imar planlarına işlenmesi, plan notlarına "Korunma alanı belirlenmemiş tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde yapılacak her türlü in ai ve fiziki müdahale  ncesi Kurulumuzdan izin alınması" ibaresinin eklenmesi ve sonucundan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca alanda bulunan I.Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin plan yapılması halinde 2863 sayılı yasanın 17. maddesi kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bahse konu taşınmazlar dışında alanda tarafımızdan yapılan yüzey araştırmada 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ancak yapılacak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanılması durumunda, çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 67353F34-2BC8-4E23-B2AE-F28B06056DC1

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Necatibey Mahallesi Konya Sokak No:46 Altındağ/Ankara

Belgegeçer: (0312) 310 43 41

e-posta: ankarakurul@ktb.gov.tr

Bilgi için: Neslihan DOĞRU

YILDIZ

Şehir Plancısı



Türkiye



Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mustafa KAYMAK
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.03.2016 tarih ve 3131 sayılı kararı (1 Sayfa)
- 2 - Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.12.2010 tarih ve 5635 sayılı kararı (1 Sayfa)
- 3 - Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2014 tarih ve 1780 sayılı kararı (1 Sayfa)
- 4 - CD (Tescilli Camii, Çamaşırhane ve Nekropol alanına dair sayısal veriler)

Dağıtım:

Gedaş Gayrimenkul Değerleme a.Ş.A
Halkalı Atakent mahallesi 221. Sokak No.5 34307
halkalı Küçükçekmece İSTANBUL
Ayaş Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 67353F34-2BC8-4E23-B2AE-F28B06056DC1

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Necatibey Mahallesi Konya Sokak No:46 Altındağ/Ankara

Belgegeçer:(0312) 310 43 41

e-posta: ankarakurul@ktb.gov.tr

Bilgi için:Neslihan DOĞRU

YILDIZ

Şehir Plancısı



Türkiye



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 3/3/2016 166
Karar Tarihi ve No : 3/3/2016 3131

Toplantı Yeri
ANKARA

Ankara İli, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan mülkiyeti Ayaş Belediyesine ait tescilsiz çamaşırhane binasına ilişkin, Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzman raporu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Ankara İli, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan mülkiyeti Ayaş Belediyesine ait çamaşırhane binasının 2863 sayılı yasa kapsamında tanımlanan yapılardan olması nedeniyle korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma gurubunun 1, parselinin de koruma alanı olarak belirlenmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Mustafa KAYMAK
Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN
Doç.Dr.Beşir Fatih DOĞAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.Hakkı ACUN
İMZA

ÜYE
Doç.Dr.Mehmet Emin BAŞAR
İMZA

ÜYE
Deniz İŞILDAR
İMZA

ÜYE
Umut İNCİ
İMZA

ÜYE
Emine Tuğçe ÖZKAN
İMZA

ÜYE
Ahmet Suat EMRE
İMZA

ÜYE
Zehra ERENLER
Ayaş Bld.Bşk.Tem.
İMZA

ÜYE
Coşkun TUNÇ
Ankara Büy.Şeh.Bld.Bşk.Tem.
İMZA

ÜYE

ÜYE

06.02/10 N.E.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANKARA I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 26/9/2014 97
Karar Tarihi ve No : 26/9/2014 1780

Toplantı Yeri
ANKARA

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 16.12.2011 gün ve B.16.0. KVM.0.65.03.00/703.01/256279, 07.03.2014 gün ve 11951154/703.01/47381 sayılı yazıları ile tescilli kültür varlıklarının sayısal ortamda envanterlenmesi amacıyla başlatılan Taşınmaz Ulusal Envanter Sistemi Projesi (TUES) bağlamında koordinatlandırılması istemi üzerine Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Asarcık Höyük ve Asarcık Höyük Nekropolünün sınırlarının sayısallaştırılmasına ilişkin Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının hazırladıkları 22.09.2014 gün ve 4091 sayılı rapor okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Kurulumuzun 24.06.1988 gün ve 267 sayılı kararıyla tescil edilen Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Asarcık Höyüğü ve Asarcık Höyüğü Nekropolünün kararımız eki 1/2000 ölçekli haritalarda belirtilen ED-50 6° Datumunda alınan koordinatları ile gösterilen sınırlarının uygun olduğuna;

Kararımız eki 1/2000 ölçekli haritalarda koordinatlı olarak belirtilen sınırlar içerisinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun almış olduğu 05.11.1999 gün ve 658 sayılı İlke Kararının I.-III.maddelerinin Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Koşulları olarak belirlenmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Mustafa KAYMAK
Bölge Kurulu Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN
Prof.Dr.Hasan AYRANCI
İMZA

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
M.Akif IŞIK
İMZA

ÜYE
Prof.Dr.Hakkı ACUN
İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.M.Emin BAŞAR
İMZA

ÜYE
Deniz IŞILDAR
BULUNMADI

ÜYE
Umut İNCİ
İMZA

ÜYE

ÜYE

ÜYE

ÜYE

ÜYE

06.02/108

A.A.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANKARA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 23/12/2010 288
Karar Tarihi ve No : 23/12/2010 5635

Toplantı Yeri
ANKARA

Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü, 819 parselde bulunan Eski Caminin tescil isteğine ilişkin Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2010 gün e 9425 sayılı yazısı okudu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü, 819 parselde bulunan Eski Caminin 2863 sayılı kanunun ilgili maddeleri uyarınca korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun 1, parselinin de koruma alanı olarak belirlenmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR.

F.İşin SUN
Müdür

BAŞKAN
Ark.M.Akif IŞIK

İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.Hakkı ACUN

İMZA

ÜYE

Y.Mim.İsmail TOKER

İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Nevin TURGUT GÜLTEKİN

İMZA

ÜYE
Av.Mehmet DOĞAN

İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.M.Emin BAŞAR

İMZA

ÜYE
Şeh.Plın.İsmail ARSLAN

İMZA

ÜYE
Bekir GÜÇBEY
Ankara Valiliği Tem.

İMZA

ÜYE
Aslı APAYDIN ÖZDEMİR
Ankara Vakıflar Böl.Müd.Tem.

İMZA

ÜYE

ÜYE

06.02/91 H.Ç.A / 23.12.2010 S.B



Ek 7 Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sanat Yapıları Proje Şube
Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 267648 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Sanat Yapıları Proje Şube Müdürlüğü

Sayı : E-47368223-755.01-267648
Konu : Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesi Kurum Görüşü

03.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sokak No:5
Halkalı-Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve 10000000-2705-21 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda; Ayaş İlçesi Ilıca Mahallesinde 1/5000-1/1000 ölçekli İmar Planı değişiklikleri için belirlediğiniz sınırlar içinde Daire Başkanlığımıza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, etüt ve proje çalışmalarımızın bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu bölge sınırlarına ait Daire Başkanlığımızca devam eden veya planlanan herhangi bir çalışmamız bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Erol GÜNDÜZ
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.	
Belge Doğrulama Kodu : DT5B-T868-010Z	Belge Doğrulama Adresi : https://ebyssorgu.ankara.bel.tr
Adres: Hipodrom Cad. No:5 Yenimahalle / ANKARA	
Telefon No : (0312) 211 05 47	Fax No : (0312) 211 05 47
İnternet Adresi : http://www.ankara.bel.tr/ e-Posta :	
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr	

Bilgi İçin :Remile Eda MERT
Bilgisayar İşletmeni
Dahili No:5072018





Ek 8 Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 23.08.2022 tarih ve 6693703 sayılı sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-94695246-230.04.02-6693703

23.08.2022

Konu : Kurum Görüşü (Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi
Kırsal Yerleşim Alanı Hk.)

AYAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Fen İşleri Müdürlüğü)

İlgi : a) 14.12.2021 tarihli ve 44322824-4370 sayılı yazınız.
b) 11.08.2022 tarihli ve 44322824-7129 sayılı yazınız.
c) Ankara İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Çayır, Mera ve Yem Bitkileri Şube Müdürlüğü)'nün 11.04.2022 tarihli ve E-15823365-230.04.02-5229471 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b)'de kayıtlı yazılarınız ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.05.2021 tarih ve 926 sayılı Kararı ile onaylanan Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi Kırsal Yerleşim Alanı için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında yazımız ekinde yer alan talep alanını gösterir harita belirtilen alanın Tarım Dışı Amaçlı Kullanım İzni talep edilmektedir.

9 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması ve Planlanmasına İlişkin Yönetmeliğin 7'inci maddesinin 3'üncü fıkrası gereğince söz konusu proje alanının Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 22.04.2022 tarihinde yerinde incelenmesi sonucu 2021-06-001560 TAD Portal Takip Numaralı Tarımsal Etüt Raporu düzenlenmiştir.

Etüt raporunun, eklerinin ve İlgi (b) ve (c)'de kayıtlı yazıların değerlendirilmesi sonucu; İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ve ekinde yer alan Ilıca Mahallesi Muhtarlık belgesinde talep alanının içerisindeki yapıların tamamının 1989 yılından önce yapılmış olduğu ve hali hazırda kullanıldığı belirtilmiştir. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının 11'inci maddesi 1'inci fıkrasında belirtildiği üzere "... Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik ise 11.3.1989 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu mevzuat kapsamındaki yerlerde izinsiz kullanımın belirtilen tarihlerden önce gerçekleştiğinin belgelenmesi halinde, bu alanlar ile ilgili, Kanunun 13'üncü ve/veya 14'üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı ilgisine bildirilecektir." hükmü gereğince yukarıda belirtilen tarihten önce yerleşim alanı olarak kullanılan yazımız ekindeki vaziyet planında gri renk ile belirtilen 40,6068 hektar yüzölçümüne sahip alan bu hüküm kapsamında değerlendirilmiştir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamakta olup söz konusu alanın istenilen amaç doğrultusunda kullanılmasında Valiliğimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca İlgi (c)'de kayıtlı yazıda belirtildiği üzere, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları dahilinde yer alan yazımız ekindeki vaziyet planında yeşil renk ile belirtilen 4,4684 hektar yüzölçümüne sahip 125

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 5FCB8F3C-5462-4B00-B71A-60E162232223 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Gayret Mahallesi Şehit Cem Ersever Cad. No: 14 Yenimahalle-ANKARA Bilgi için: Mehmet Ali MERT
Tel: (0312) 344 59 50 Faks: (0312) 315 60 07 Mühendis
E-Posta: ankara@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





ada 27 ve 144 ada 5 numaralı parsellerin 4342 Sayılı Mera Kanunu kapsamında Mera (M) olarak belirtilen yerlerden olduğu anlaşılmakta olup söz konusu alan ile ilgili olarak ilgili kanunun 14. maddesi gereğince tahsis amacı değişikliği talebinde bulunulması gerektiği hususunda;
Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Dr. Ayhan ÖZKAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek:

- 1 - Talep Alanını Gösterir Harita (1 Sayfa)
- 2 - Vaziyet Planı (Sınıf Tespiti) (1 Sayfa)
- 3 - Sayısal Veri (Sınıf Tespiti)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5FCB8F3C-5462-4B00-B71A-60E162232223

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Gayret Mahallesi Şehit Cem Ersever Cad. No: 14 Yenimahalle-ANKARA

Tel: (0312) 344 59 50 Faks: (0312) 315 60 07

E-Posta: ankara@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MERT
Mühendis





ANKARA İLİ AYLAŞ İLÇESİ İLİCA MAHALLESİ
KIRSAL YERLEŞME ALAN SINIRI
DURUM HARİTASI (ITRF96-33-3)





Ek 9 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 05.11.2021 tarih ve 2144847 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

05.11.2021

Sayı : E-68770991-305.99-2144847
Konu : Kurum Görüşü (Ayaş İlç. Ilıca Mah.
Rezerv Alan)

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.NE
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sokak No:5/A 34307
Küçükçekmece / İSTANBUL

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve GD3.3-2705-21 sayılı yazınız.

Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen İlimiz, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü'nde bulunan 124 hektarlık alana ilişkin Bakanlığımız ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile yapılan protokol gereği, ilgili firma tarafından yapılacak olan imar planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz ilgi yazı ile talep edilmektedir.

Söz konusu alanlarda, Müdürlüğümüzce 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan bir çalışma bulunmamaktadır. Ayrıca, alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli tabiat varlığı ve tescilli doğal sit alanı bulunmamakta olup çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi gerekmektedir.

Alanda planlama çalışmalarına başlanmadan önce, alanın yerleşime uygunluğunun tespiti için, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesinde belirtilen şartlara uygun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu hazırlanmalıdır.

Konuyla ilgili alanda yapılacak işlemlerde yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile üst ölçek plan sınırlarında kalıyor ise üst ölçek plan hükümlerine uyulması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Türkmen HACİHALİLOĞLU
Vali a.
İl Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E242474C-1F88-4F12-8A98-C1A102118BE3

Necatibey Cad. No:98 Kızılay Çankaya/Ankara
Tel:0.312.219 77 91 (5 Hat) Fax:0.312.219 73 07
KEP: ankaracevreschircilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Hazal ATAK
AKBULUT
Şehir Plancısı





Ek 10 Başkent Doğalgaz Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımlar
Direktörlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve E.42354 sayılı Kurum Görüşü



BAŞKENTGAZ
Enerjinin Başkenti



BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIMLAR DİREKTÖRLÜĞÜ

10/11/2021

Sayı : GM-2021-50001349-754-E.42354

Konu : Kurum Görüşü

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İlgi : 26.10.2021 tarih ve 2705-21 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi'nde yapılacak imar planı çalışmaları kapsamında kurum görüşümüzün iletilmesi istenilmektedir.

Planlamaya konu alan Şirketimizin yatırım planları kapsamında yer almaktadır. Bu doğrultuda oluşturulan yatırım projelerinin bilgileri sayısal olarak yazımız ekinde sunulmaktadır.

Sunulan kamu hizmetinin devamlılığı için; doğalgaz dağıtım hattı projelerinin imar planı çalışmalarında yolda, imkân olmaması halinde ise yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması hususunda gereğini,

Bilgilerinize arz ederiz.

e-İmzalıdır
Faruk COŞKUN
Yatırımlar Direktörü

Ek : 1 Adet CD

Kızılırmak Mah.Üfuk Ünv. Cad. No :13 Çankaya/Ankara
Telefon No: (0312) 584 04 29 Faks No: (0312) 230 81 09
E-Posta: bilgiedinme@baskentdogalgaz.com.tr İnternet Adresi: https://www.baskentdogalgaz.com.tr
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belgeye ait bilgilere http://eimzadogrulama.baskentdogalgaz.com.tr adresinden "bpqviti" kodu ile erişebilirsiniz.

Bilgi İçin: Ceyhan DEMİR
İdari İşler Genel Evrak Personeli
Telefon No: (0312) 584 04 29



Ek 11 Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 15.11.2021 tarih ve 1912456 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
Yatırım Ve İşletmeler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-62122103-304.01.01[304.01.01]-1912456

15.11.2021

Konu : Ankara Ayaş Ilıca Köyü imar planı kurum
Görüşü

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ŞNE

Halkalı Atakent Mah. 221 Sok No:5 34307 Halkalı / Küçükçekmece / İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE

İlgi : Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin 26.10.2021 tarihli ve GD3-3-2705-21 sayılı yazısı.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alanda yürütülen İmar Planı Çalışmasına ilişkin kurum görüşünün iletilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Söz konusu yazınız gereği için Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne iletilmiş olup; bahse konu taşınmazın 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Turizm Merkezi " ya da "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları içerisinde yer almadığına ilişkin alınan görüş yazısı ekte gönderilmektedir.

Konuya ilişkin iş ve işlemlerin ilgili mevzuat doğrultusunda idarenizce değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim

Ali AYVAZOĞLU
Ankara İl Kültür ve Turizm Müdürü

Ek: 12/11/2021 tarihli E-35698499-308.99[005]-1882133 sayılı yazı. (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 40678D54-13B3-4734-8495-A0C29C7941FD
Anafartalar Caddesi No: 65 - 67 (Eski Adliye Binası) Ulus ANKARA
Telefon : 0312 310 87 87 - Faks : 0312 310 03 42
E- posta : iktm06@kulttur.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için: Nazlı HALICIOĞLU
İşletme İşçisi





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-35698499-308.99[005]-1882133
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü İmar
Planı Kurum Görüşü Hk.

12.11.2021

ANKARA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

İlgi : 02.11.2021 tarihli ve E-62122103-304.01.05[304.01.05]-1870991 sayılı yazı.

İlgi yazı ekinde iletilen GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyünde yürütülen İmar Planı Çalışması konulu yazısına istinaden söz konusu alanın herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içinde bulunup bulunmadığına ve bu amaçla tahsisli arazi olup olmadığına ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşünün iletilmesi istenilmektedir.

İmar Planı çalışmasına konu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içinde kalmamakta olup, alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Emin ÖZKAN
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4BBBA8B2-B6A3-45F9-B640-6D38AE99E406

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kulttur.gov.tr

Bilgi için: Zeynep Fikran

YENİCE

Kültür ve Turizm Uzmanı

Telefon No:(312) 470 75 37



Türkiye



Ek 12 Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 17.11.2021 tarih ve E.86699 sayılı sayılı Kurum Görüşü



Başkent

BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No: 1 Başkent Kule
Çukurambar - Çankaya / ANKARA
T 0 312 573 50 00
F 0 312 573 50 30
BAŞKENT V.O. / 8790013112
MERNİS NO: 0679-0013-1120-0013
TİCARET SİCİL NO: 50368
www.baskentedas.com.tr



GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş.
HALKALI ATAĞENT MAHALLESİ
221 SOKAK
NO:5
KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL

17/11/2021

BE-OUT-423-2021-E. 86699

Konu: Şirket Görüşü

(9267952281)

İlgi: 20.10.2021 tarih ve GD3.3-2705-21 sayılı yazınız,

Şirketimize ilettiğiniz, Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda Ortak Hizmet Protokolü'ne göre imar planının Şirketinizce yapılacağı belirtilerek, Şirket görüşümüzün Şirketinize iletilmesi istenmektedir.

CBS verileri ekte tarafınıza iletilmektedir.

Söz konusu 124 HA'lık planlama sahasına, kamulaştırma çalışmaları devam eden ve bu kapsamda 19.11.2020 tarih ve 9714-9 sayılı kamu yararı kararı ve 21.04.2021 tarihli Cumhurbaşkanlığı Acele Kamulaştırma Kararı olan 9-Yeni Uğurçayırı DM - Ilıca DM Arası ENH ve 10-Ilıca DM - İlhan DM arası enerji nakil hattının isabet ettiği, yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca alanın çok geniş olmasından dolayı parsel bazlı kontrol edilememiştir. Bu nedenle, hâlihazırda mevcut bulunan tesislerimizin (Trafo (TR), Dağıtım Merkezi (DM), İndirici Merkezi (İM), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hattı (ENH) vb.) ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması (parselasyon) çalışmalarında başka bir alana taşınmadan tesisin isabet ettiği parselde korunması kaydıyla planlama yapılması gerekmektedir. Ayrıca planlama yapılacak alanda, arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar v.b. yapıların da bulunması halinde, Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerekmektedir. Çalışma kapsamında enerji nakil hatları güzergahlarının yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı Genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmaza yeni ada ve parsel numarası verilerek tapu kaydı üzerinde bulunan haklarımızın oluşan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, planlama kapsamında herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunması halinde, planlama/parselasyon çalışmalarının tamamlanmasına müteakip, güncel sayısal planlar ile elektrik dağıtım tesisinin isabet ettiği taşınmazlara ait takyidatlı tapu kayıtlarının CD ortamında Şirketimize gönderilmesi gerekmektedir.

Söz konusu bölgede 2021 yatırım yılında Şirketimiz tarafından gerçekleştirilecek herhangi bir çalışmamız bulunmamakla birlikte 2022 yılı için söz konusu bölgede yatırım planlarımız mevcuttur. Yeni Uğurçayırı

Doğrulamak İçin: <https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSN51SK2AB>



Başvurunuzla yönelik ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanallarımız üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



e-on **SA BANCİ**

www.baskentedas.com.tr



Alo 186
Çağrı Merkezi



Başkent 186
Mobil Uygulaması



baskentdestek



Başkent

DM - İlica DM Arası ENH, İlica DM - İlhan DM Arası ENH ve Yeni İlica Kök Prj gibi enerji nakil hattı ve Monoblok Beton Köşk tesis planlarımız 2022 yılı için hazırlanmıştır. Tesis edilecek ve mevcutta bulunan trafo binalarımız ve KÖK(kesici ölçü kabini) binalarımızın imar planına işlenmesi ve söz konusu bölgelerde ileride gelebilecek, tedarik sürekliliğinin sağlanması ve enerji talepleri baz alınarak trafo tesislerimiz için teknik alt yapı alanlarının ayrılması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

e-imza

Seher ÖZDEMİR
Uzman

Ek:CD

e-imza

Uğur ERÖZKAN
Takım Yöneticisi



Doğrulamak İçin:<https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSN51SK2AB>



Başvurunuzla ilgili ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanalları üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



e-on SABANCI

www.baskentedas.com.tr



Alo 186
Çağrı Merkezi



Başkent 186
Mobil Uygulaması



baskentdestek



Ek 13 Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve E.80071876-129 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - ANKARA ÇEVRE
SAĞLIĞI BİRİMİ
17/11/2021 17:08 - E-80071876 - 129 - 2372



00152531740



Sayı :E.80071876-129
Konu :İmar Planı Kurum Görüşü.

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(Halkalı Atakent Mh. 221. Sok. No:5)
34307 Halkalı-Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi :26.10.2021 tarih ve E565-GD3.4-2705-21 sayılı yazınız.

İlimiz Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiş yaklaşık 124 hektar alan ile ilgili olarak imar çalışmalarına esas talep edilen kurum görüşümüz hakkındaki ilgede kayıtlı yazınız ve ekte yer alan planlar incelenmiştir.

Bu kapsamda 10.11.2021 tarihinde Müdürlüğümüz elemanlarınca saha mahallinde incelenmiş ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen rapor yazımız ekinde gönderilmekte olup, eski 912 parsel (yeni 125 ada, 27 parsel) üzerinde bulunan "sağlık evi" arsasının korunması hususunda;

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır.

Doç. Dr. Mustafa S. KOTANOĞLU
Müdür a.
Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanı

İl Sağlık Müdürlüğü Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığı Çevre Sağlığı Birimi
Hacettepe Mahallesi, Talatpaşa Bulvarı, No:44, B Blok 1. Kat, Altındağ / ANKARA
e-posta:zeynal.kaynar@saglik.gov.tr /Int. Adresi: ankaraism.saglik.gov.tr
Telefon No: 0312-508 48 35

Bilgi İçin: Z.KAYNAR
Unvan: Mühendis

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 13a4fc39-1d45-4873-a128-377f21e0a8f0 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>





Ek 14 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü
Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 18.11.2021 tarih ve 224734 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü
Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-12642496-045.99-224734

18.11.2021

Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü İmar
Planı

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş. NE
Halkalı Atakent Mah.221 Sk.No:5 34307 İSTANBUL

İlgi : a) 26.10.2021 tarih ve 21 sayılı yazımız,
b) Başkent Elektrik Dağıtım AŞ'nin 12.11.2021 tarih ve 84896 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 124 hektarlık alanda yazı ekinde bulunan Ortak Hizmet Protokolüne göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılacağı belirtilerek bahse konu alanda bulunan mevcut veya planlanan tesislere ait bilgiler ile kurum görüşlerimiz talep edilmiştir.

Söz konusu bölgede elektrik dağıtım faaliyetlerini yürütmekte olan Başkent Elektrik Dağıtım AŞ'den konuya ilişkin bilgi ve görüş istenmiş olup gelen ilgi (b) cevabi yazı, yazımız ekinde gönderilmektedir.

İlgi (b) yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde bahse konu alanda planlama yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Yakup AVAN
Daire Başkanı

Zafer TURUT
Genel Müdür Yrd.

Ek:

- 1 - İlgi (b) yazı (3 Sayfa)
- 2 - CD (1 adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



* B S R 5 1 0 9 N K S *

BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No: 1 Başkent Kule
Çukurambar - Çankaya / ANKARA
T 0 312 573 50 00
F 0 312 573 50 30
BAŞKENT V.O. / 8790013112
MERNİS NO: 0879-0013-1120-0013
TİCARET SİCİL NO: 50300
www.baskentedas.com.tr



2 781996 459451
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
YATIRIMLAR İZLEME DAİRE BAŞKANLIĞI
NASUH AKAR MAHALLESİ
TÜRK OCAĞI CADDESİ NO:2
BALGAT
ÇANKAYA/ANKARA

12/11/2021

BE-OUT-423-2021-E. 84896

Konu: Görüş Talebi

(9268063002)

- İlgi: a) 03.11.2021 tarih ve E-12642496-045.99-212637 sayılı yazınız
b) GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme AŞ.'nin 26.10.2021 tarih ve 21 sayılı yazısı

İlgi (a) yazınız ekinde Şirketimize iletilen ve ilgi (b) yazıya konu olan başvuruda Ankara ili, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 124 hektarlık alanda Ortak Hizmet Protokolüne göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılacağı belirtilerek bahse konu alanda bulunan mevcut veya planlanan tesislere ait bilgiler ile Şirket görüşümüzün Genel Müdürlüğüne iletilmesi istenmektedir.

İlgi yazınızda talep ettiğiniz bölgedeki alt yapı ve üst yapı tesislerimize ait güzergâh bilgileri coğrafi bilgi sistemimiz üzerinden alınarak yazımız ekinde bilgilerinize sunulmuştur. Belirtilen veriler, tiplerine göre ayrı katmanlarda düzenlenmiştir. Söz konusu verilerin içerisinde güncellenmemiş veya sehven unutulmuş tesis bilgileri bulunabilmektedir. Şirketimiz bünyesinde sistemimizde kayıtlı olan verilerimizin doğruluğunu arttırmaya ve düzeltmeye yönelik çalışmalarımız devam etmektedir. Bu doğrultuda verilerdeki eksiklik ve hata ihtimali göz önünde bulundurularak, yapılacak çalışmalarda özellikle kazı işleminin iş makinası yerine el ile özenli çalışma şeklinde yapılması gerekliliğini hatırlatırız.

Bilgilerin, çalışmalarınızda kontrolsüz kullanılması durumunda meydana gelebilecek olumsuzluklardan Şirketimizin mesul tutulamayacağını belirtmek isteriz. Yapılacak çalışmalara başlanılmadan önce 186 Çağrı Merkezimiz kanalıyla ihbar bırakmanız faydalı olacaktır.

Söz konusu 124 HA'lık planlama sahasına, kamulaştırma çalışmaları devam eden ve bu kapsamda 19.11.2020 tarih ve 9714-9 sayılı kamu yararı kararı ve 21.04.2021 tarihli Cumhurbaşkanlığı Acele Kamulaştırma Kararı olan 9-YENİ UÇURÇAYIRI DM - ILICA DM ARASI ENH ve 10-ILICA DM - İLHAN DM ARASI ENH'in isabet ettiği, yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği tespit edilmiştir.

Hattın gabarisinin yer aldığı sayısal plan mail olarak paylaşılmıştır.

Doğrulamak İçin: <https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSR5109NKS>



Başvurunuzla yönelik ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanallarımız üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



e-on SABANCI



Başkent

Ayrıca alanın çok geniş olmasından dolayı parsel bazlı kontrol edilmemiştir. Bu nedenle, Hâlihazırda mevcut bulunan tesislerimizin (Trafo (TR), Dağıtım Merkezi (DM), İndirici Merkezi (İM), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hattı (ENH) vb.) ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması (parselasyon) çalışmalarında başka bir alana taşınmadan tesisin isabet ettiği parselde korunması kaydıyla planlama yapılması gerekmektedir.

Ayrıca planlama yapılacak alanda, arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar v.b. yapıların da bulunması halinde, Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerekmektedir. Çalışma kapsamında enerji nakil hatları güzergahlarının yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı Genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmaza yeni ada ve parsel numarası verilerek tapu kaydı üzerinde bulunan haklarımızın oluşan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, planlama kapsamında herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunması halinde, planlama/parselasyon çalışmalarının tamamlanmasına müteakip, güncel sayısal planlar ile elektrik dağıtım tesisinin isabet ettiği taşınmazlara ait takyidatlı tapu kayıtları CD ortamında Şirketimize gönderilmelidir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-inşa

Uğur ERÖZKAN
Takım Yöneticisi

Ek:CD

e-inşa

Asude SOYASLAN
Müdür

Doğrulamak İçin: <https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSR5109NKS>



Başvurunuzla yönelik ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanallarımız üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



e-on SABANCI



Ek 15 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün
25.11.2021 tarih ve 1774691 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
5. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-79580170-754-1774691

25.11.2021

Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Mahallesi
İmar Planı Hk.

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.NE
Halkalı Atakent Mah. 221. Sok. No:5 34307 KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve 21 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda yapılacak imar planı çalışmalarına altlık teşkil edecek Kuruluşumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Ekli 1/25000 ölçekli haritada yeri işaretli alan ile ilgili aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir:

1) Söz konusu alan içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmamaktadır.

2) Alanın bir kısmı planlama çalışmaları tamamlanan "İlhan Barajı Sulaması" sulama sahası içerisinde kalmaktadır. Sulama sahası ekli halihazır haritaya işlenmiş olup, söz konusu alanın iskana açılması uygun görülmemektedir.

3) Alan içerisinde mevcut ya da planlama aşamasında olan herhangi bir yeraltı suyu tesisi bulunmamaktadır. Ancak alanın kuzeyinde yaklaşık 3.5 ha.lık kısım 05.02.2009 tarihli ve 27132 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilen ve yeraltı suyu tahsislerine kapatılan "Ayaş Beypazarı Ovası YAS İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bu kesimde yeraltı suyu işletme sahası ilanında belirtilen hususlar dahilinde çalışma yapılmalıdır. Etüt alanında 167 Sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun" ve 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" gibi ilgili diğer yönetmelik hükümlerine göre çalışma yapılması gerekmekte olup; yeraltı suları ve kaynakların korunma çerçevesinde yürürlükte bulunan tüm mevzuata uyulması gerekmektedir. 167 sayılı Kanun ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine göre koruma alanı ve işletme sahası belirlenmesi halinde, DSİ'nin tüm direktiflerine uyulmalıdır. Ayrıca proje sahası içerisinde özel şahıslara ait belgeli kuyular ile karşılaşılması durumunda bu kuyuların tüm haklarının korunması gerekmektedir. Proje sahası içerisinde içme-kullanma suyu amaçlı kuyu, kaynak ve keson kuyu bulunması durumunda ilgili Belediyeden veya kurumdan görüş alınmalıdır. Bahse konu alanda yeraltı suları hakkındaki tüm mevzuatlarla ilgili DSİ'nin hak ve yetkileri saklıdır.

4) Alan içerisinde Kara Deresi geçmekte olup, taşkın sahası belirlenerek ekli halihazır haritaya işlenmiştir. Derenin doğal hali korunmalı, taşkın alanında iskana izin verilmemeli, söz konusu alan yeşil alan vb. olarak bırakılmalıdır.

5) Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yüzey ve yamaç suları Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir. Derelerin zorunlu yol geçişlerine 3

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4A8E3A30-81D9-47AE-AF0E-6993FDC492B0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: Mustafa Kemal Mah. 2151/1 Cad. A Blok No:24 06520 Çankaya -ANKARA

Telefon No : Belgegeçer No :

Bilgi için: Selçuk ÜNVERDİ
Mühendis

6.512





Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen kriterlere göre sanat yapısı yapılmalıdır. Ayrıca "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu 2006/27 sayılı "Başbakanlık Genelgesi"nde belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmelidir. Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Saadettin CEYLAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - 1/25000 ölçekli harita
- 2 - 1/1000 ölçekli halihazır harita

Dağıtım:

Gereği:

Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. NE
Halkalı Atakent Mah. 221. Sok. No:5 34307
KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

Bilgi:

DSİ 51. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ- ANKARAYA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4A8E3A30-81D9-47AE-AF0E-6993FDC492B0 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: Mustafa Kemal Mah. 2151/1 Cad. A Blok No:24 06520 Çankaya -ANKARA
Telefon No : Belgegeçer No :

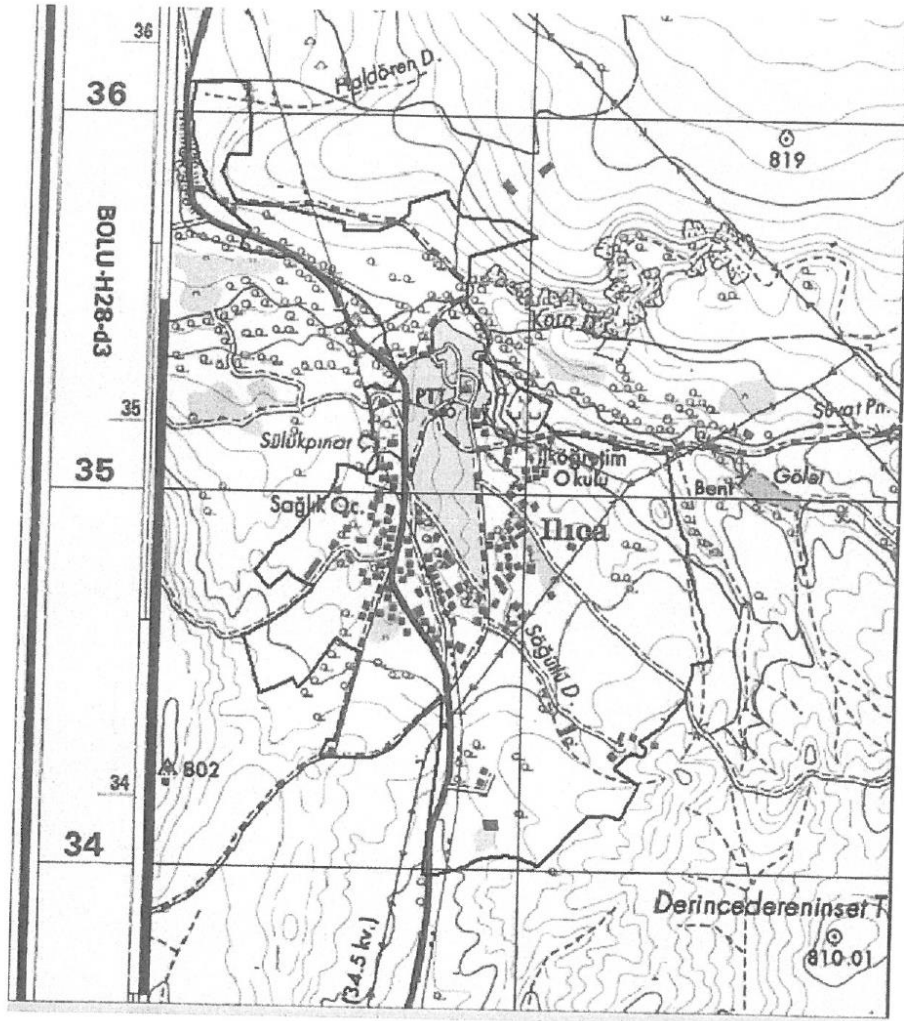
Bilgi için: Selçuk ÜNVERDİ
Mühendis





25.11.2021 16:21

dosyaDetayGosterServlet (715x813)





Ek 16 Ankara Büyükşehir Belediyesi Aski Genel Müdürlüğü Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2021 tarih ve 132186 sayılı Kurum Görüşü



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-13905301-045-132186
Konu : Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi İmar Planı Hk.

29.11.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL A.Ş.'YE
(Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece/ İSTANBUL)

İlgi : 26.10.2021 tarihli 54879 kurum sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi imar planı çalışması yapılacağı belirtilmekte olup, konu ile ilgili kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu alanda mevcut altyapı ve üstyapılarımız, kuyularımız bulunmakta olup, sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Diğer taraftan bahse konu alanda projelerimiz bulunmakta olup, planlama esnasında mevcutlarımız ve projelerimizin korunması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Muhammed ERCAN
Planlama Koordinasyon Dış İlişkiler Dairesi Başkan V.

Ek: Sayısal Veriler

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0OHD-3ZKM-0H7D

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.aski.gov.tr/>

Adres : \

Telefon No :

e-Posta :

Kep Adresi : askigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Fax No :

İnternet Adresi : www.aski.gov.tr

Bilgi İçin : Merve ÜZÜMCÜ

Mühendis

Dahili No:





Ek 17 Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 14.04.2022 tarih ve 792080 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.95386480- 754 / 792080
Konu : Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca
Mahallesi İmar Planı Kurum Görüşü
Hk.

14.04.2022

Sayın GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİNE
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sok. No:5, 34307 Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL

- İlgi: a) 26.10.2021 tarih ve GD3.3-2705-21 sayılı yazımız.
b) 12.09.2019 tarihli “6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Arasında Ortak Hizmet Protokolü ile bu Protokole ek olarak imzalanmış olan 15.01.2020 tarihli Ek Protokol.
c) 06.12.2021 tarih ve E.95386480-754/654615 sayılı yazımız.
ç) 22.02.2022 tarih ve GD3.3-0642-22 sayılı yazımız.
d) Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve E-53477876-504-2650854 sayılı yazısı.
e) 15.12.2021 tarihli “6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Uygulamalara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Arasında Ortak Hizmet Protokolü”.
f) 11.04.2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze teslim edilmiş olan revize CD eki.

2021 yılında Bölge Müdürlüğümüze göndermiş olduğunuz İlgi (a)'da kayıtlı yazınız ve ekleri daha önceden incelenmiş ve İlgi (a) yazınızda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyü'nde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilen yaklaşık 124 hektarlık alanda, İlgi (b)'de bulunan Ortak Hizmet Protokolüne göre İmar Planının şirketinizce yapılacağından bahsedilmiş olup, bu konuya ilişkin Bölge Müdürlüğümüz görüşü sorulmuş ve İlgi (c) yazı ile Bölge Müdürlüğümüz görüşü tarafınıza bildirilmiştir.

Daha önce Bölge Müdürlüğümüzden kurum görüşü istenen İlgi yazılara konu İmar Planı alanına ilişkin, İlgi (ç) yazınız ile, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın ilgi (d) yazısı ve İlgi (e) protokol gereği hazırlamış olduğunuz İmar Planı Değişikliği ve Revizyonu Bölge Müdürlüğümüze sunulmuş olup, bahse konu İmar Planına ilişkin Bölge Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

İlgi yazılara konu İmar Planına ilişkin incelemeler devam ederken, tarafınıza daha önce İlgi (c) yazınızda da bildirmiş olduğumuz üzere Şirketiniz tarafından Bölge Müdürlüğümüzle koordinasyonda bulunarak, İdaremizce talep edilen düzeltmeler yapılmış ve 11/04/2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze İlgi (f) CD ekinde teslim edilmiştir. Bu doğrultuda **yapılan nihai inceleme neticesinde 11.04.2022 tarihinde Bölge Müdürlüğümüze teslim edilen İlgi (f) CD ekinde yer alan İlgi yazılara konu İmar Planında (06-77) KKNo'lu (Ayaş-Beyazarı) Ayr.-Güdül İl Yolu kamulaştırma sınırlarımızın korunduğu ve İdaremizce bildirilen hususlar dikkate alınarak planlama yapıldığı tespit edilmiş olup, hazırlanan İmar Planında Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.**

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "mnuiw7DB8995"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Zübeyde Hanım Mah. Etlik Cad. No:19 06110 Altındağ/ ANKARA

Bilgi İçin: Fethiye ALTAY KOÇ

Şehir Plancısı

Telefon No : 312 550 60 00

Faks: 312 550 60 74

Tel - Faks: 03125506000/06416-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm4bolge@hs01.kep.tr

e-posta : fkoc@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4. Bölge Müdürlüğü

Taslak İmar Planlarının meclis onayından geçmesini müteakip askıya çıkan İmar Planı ile, Plan Açıklama Raporlarının Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi ve askı sürecinin başladığı ile ilgili Bölge Müdürlüğümüzün bilgilendirilmesi hususunda;
Gereğini bilgilerine rica ederim.

Fahri BAŞTUĞ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

198-E74-AD

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "mnuiw7DB8995"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Zübeyde Hanım Mah. Etlik Cad. No:19 06110 Altındağ/ ANKARA

Bilgi İçin: Fethiye ALTAY KOÇ

Şehir Plancısı

Telefon No : 312 550 60 00

Faks: 312 550 60 74

Tel - Faks : 03125506000/06416-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm4bolge@hs01.kep.tr

e-posta : fkoc@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -





Ek 18 Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve 39009018 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-56248838-754-39009018
Konu : Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mah.
1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar
Planı Çalışmasına İlişkin Kurum Görüşümüz.

14.12.2021

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

- İlgi : a) Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 01.11.2021 tarihli ve 35840847 evrak kayıt sayılı dilekçesi.
b) Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 07.11.2021 tarihli ve E-38473911-754-36360609 sayılı yazısı.
c) Ayaş İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 01.12.2021 tarihli ve E-82551540-199-37969882 sayılı yazısı.

İlimiz, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi'nde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda imar planı yapımı ile ilgili olarak ilgi (a) dilekçe ekinde sınırları gösterilen planlama alanının tamamına dair plan yapımı sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait görüşler, talepler, proje ve yatırımlar, mevcut ve planlanan tesisler ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilecek verilerin, projelerin, analitik çalışmalarımız ve mülkiyetimizdeki tapu bilgileri ile kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde geldisi 2.040 m2 alanlı Kadastro 890 parsel olan (Ek 1), tapu kayıtlarında 956,62 m2'lik imarın 146 ada 5 parselinde kalan 1 adet okul binamız, 1 adet kütüphane binası ve 2 adet lojman binamızın bulunduğu alanda eğitim binalarımızın korunarak (Ek 3), alanımızın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda yer alan ilköğretim alanları için asgari alan standardı olan 5.000 m2'ye çıkarılması ve planlama alanında yapılan projeksiyon nüfusun ihtiyacı doğrultusunda asgari standartlara uygun olarak ilgi (c) yazıda da belirtilen lise alanının ayrılması ve "ilköğretim ve lise alanında MEB tarafından bölgenin ihtiyacına göre belirlenen anaokulu, ilköğretim, ortaokul ve lise kullanımları yer alabilir" şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılırken, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Adres : Hisarpark Cad. Karakuş Sok. No: 12
06100/ANKARA
Telefon No : 0(312) 306 88 12
E-Posta :
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: Nurhan ÇETİNER

Unvan : Y.Şehir ve Bölge Plancısı

İnternet Adresi : Faks :



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 6422-f198-3b69-9865-b7d1 kodu ile teyit edilebilir.



Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

-İmar Kanunu'nun 15.maddesine;

"İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhitin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

-İmar Kanunu'nun 18.maddesine;

"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."

"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları...gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."

"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrafta sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."

"Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. Maddesinde;

"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları" denilmekte olup, eğitim alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Yapılacak imar planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan

Adres : Hisarpark Cad. Karakuş Sok. No: 12

Ulus/ANKARA

Tel. No : 0(312) 306 88 12

E-Posta :

Keleş adresi : meb@ths01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: Nurhan ÇETİNER

Unvan : Y.Şehir ve Bölge Plancısı

İnternet Adresi : Faks :



Bu güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 6422-f198-3b69-9865-b7d1 kodu ile teyit edilebilir.



eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusunun da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği Bakanlığımızın ilgi (b) yazısında belirtilmektedir.

Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi'nde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 hektarlık alanda 1/5000 Nazım İmar Planı yapımı çalışmalarına esas olacak kurum görüşümüz; söz konusu bölgede planlama yapılırken yukarıda bahsi geçen Kanun, Yönetmelik ve Yönergede belirtilen hususlar dikkate alınarak yapılması şartıyla" uygun olduğu yönünde olup, bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan önce tarafımıza gönderilmesi durumunda ayrıca görüş bildirilecektir.

Gereğini bilgilerinizi rica ederim.

Harun FATSA
Vali a.
Milli Eğitim Müdürü

Ek:

- 1.Tapu Senedi (Kd.890 Parsel)(1 sayfa)
- 2.Tapu Kaydı(146/5-146/4)(2 sayfa)
- 3.MEBCBS çıktısı (MEB'e ait binaların krokisi) (1 sayfa)

Güvenli Elektronik İmza

Açılı ile Aynıdır.

15/11/2024

Adres : Hisarpark Cad. Karakuş Sok. No: 12
Ulus/ANKARA
Telefon No : 0(312) 306 88 12
E-Posta :
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: Nurban ÇETİNER

Unvan: Y.Şehir ve Bölge Plancısı

İnternet Adresi: Faks:



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 6422-f198-3b69-9865-b7d1 kodu ile teyit edilebilir.



Ek 19 Ayaş Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 4714 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı



T.C.
AYAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : Z-78591121-000-4714
Konu : Ankara İli Ayaş İlçesi Ilıca Köyü
İmar Planı Kurum Görüşü Yazısı Hk.

10.01.2022

Sayın : GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.'NE

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve G.D3.3-2705-21 sayılı yazınız.

İlgi yazınız gereği, İlçemiz Ilıca Mahallesinde bulunan yaklaşık 124 hektarlık alanda şirketinizce yapılacak olan 1/5000 - 1/1000 Ölçekli İmar Planı yapılmasında Belediyemizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ek: Tapu Kayıtları (22 Syf.)

Murat ÖZYÖN
Başkan a.
Fen İşleri Müdürü



Ek 20 Ankara Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 10.11.2021 tarih ve 1303163 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-29663791-756.99-1303163

10.11.2021

Konu : Kurum Görüşü Hk.

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. NE
Halkalı Atakent Mh.221 Sk. No:5 34307
Halkalı - Küçükçekmece/ İSTANBUL

İlgi : a) 26.10.2021 tarihli ve 21 sayılı yazınız.

b) Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (Taşınmaz ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı)'nın 08.11.2021 tarihli ve E-73133786-754-1276880 sayılı yazısı.

İlgi yazılarınız gereği, Ankara ili, Ayaş ilçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanacak olan "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı" çalışmaları için Genel Müdürlüğümüz görüşü alınmış olup,

Bahse konu talebe ilişkin; Belediyeler tarafından "Spor Alanı" olarak ayrılan şahıs parselleri İdaremizce kamulaştırılmamaktadır. Parsel malikleri bu gibi durumlarda İdaremiz aleyhine kamulaştırmaz el atma davası açılabilir. Bu sebepten dolayı söz konusu imar planı çalışmaları yapılırken bahsi geçen davalara sebebiyet vermemek adına "Spor Alanı" olarak ayrılacak olan taşınmazların tahsisinin mümkün olabileceği kurum mülkiyetlerinden oluşturulması şartıyla uygun değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mustafa ÇELİK
Vali a.
İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A5484C77-849D-4BA4-A1E1-37E9CF7F5B9F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>

Adres: Ön Cebeci Mah. Kıbrıs Cad.No:4 Çankaya/ANKARA

Telefon: (0312) 551 70 00 Belgegeçer : (0312) 551 71 30-31-32

Elektronik Ağ: <http://ankara.gsb.gov.tr> e-posta: ankara@gsb.gov.tr

Bilgi için: Aliye Divaracı

TUGAL

V.H.K.İ





Ek 21 Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarih ve 174133 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü Yazısı



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIğI
Vakıflar Genel Müdürlüğü
Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-52553176-170.01-174133

31.12.2021

Konu : İmar Planı ve Uygulamaları

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEğERLEME A.Ş.NE

İlgi : 03.11.2021 tarihli yazınız.

İlgi yazı ile,  evre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 ha. Alanda imar plan yapım işinin tarafınıza verildiği,

1/5000 ve 1/1000  l ekli İmar Planı Değişikliğine esas planlama alanının tamamına dair, plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait görüş, talep, proje ve yatırımlarımızın, mevcut ve öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje, analitik çalışmalarımızın ve mülkiyetimizdeki tapu bilgilerine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde bulunan ve 6306 sayılı kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık 124 ha. Alanda imar plan yapım işine ilişkin olarak;

- 3194 sayılı İmar ve 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu'nun İmar D zenlemeleriyle İlişkisi:

3194 Sayılı İmar Kanunu içerisinde vakıf taşınmazları ile ilgili geçen madde: Kamuya ait gayrimenkuller başlıklı 11. Maddesi:

Madde 11: 'İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan **Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller** ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.

Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur. Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.'

- 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu içerisinde plan düzenlemeleri ile ilgili geçen madde: Vakıf Kültür Varlıklarının Korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi başlıklı 22.maddesi:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE
Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-
 ankaya/Ankara
Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01
KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr
KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Bilgi için: Medine MOTCU
DÜRÜST
Şehir Plancısı





MADDE 22: 'Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur.

Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.'

-5737 sayılı Vakıflar Kanununa dayanılarak hazırlanan Vakıflar Yönetmeliği 180. Maddesi: Vakıf Kültür Varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi

MADDE 180 – (1) Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün olumlu görüşünü almak zorundadırlar.

(2) Koruma imar planı, uygulama imar planı ve parselasyon planı çalışmaları bölge müdürlüklerince düzenli olarak takip edilir.

(3) Mazbut vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı tadilatının yapılması ilgili kurumdan istenir. İlgili kurum talep doğrultusunda gerekli düzeltmeleri yapar. İmar tadilatı sonuçlanıncaya kadar işlemler bölge müdürlüğünce takip edilir. Şeklinde düzenlenmiştir.

Dolayısıyla plan yapmakla yükümlü olan kurum ve kuruluşların, bu hükümler çerçevesinde yapılan imar planı çalışmaları hakkında bildirimde bulunması ile akar niteliğinin devamı için imar fonksiyonu tanımlanması hukuki bir sorumluluktur. Vakıflar Genel Müdürlüğünün yaşatmakta sorumlusu olduğu vakıfların, vakfiyelerinde ve vakıf senetlerinde yazılı hayır şart ve hizmetlerini yerine getirebilmesi, mimari ve tarihi değere sahip vakıf abide ve eserlerin muhafazası, bunların onarımı ve yaşatılması için akarlarının gelir getirici şekilde değerlendirilmesi noktasında imar konusu büyük bir öneme sahiptir.

Vakıflar Kanunu'nun 22. maddesinin son fıkrasında belirtilen hüküm uyarınca da Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı ve Gençlik ve Spor Bakanlığı ile muvafakat yazışmaları yapılmakta, üst ölçekteki plan uyumluluğu ve donatı dengesi bozulmadan ilgili taşınmazların imar fonksiyonlarına "özel" statü verilerek Vakıflar Genel Müdürlüğünce yatırım yapılması talep edilmektedir. Bu konuya paralel olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görevleri arasında bulunan 644 sayılı KHK'nin 2ç Maddesi; *"Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek."* hükmüne binaen vakıf

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-

Bilgi için:Medine MOTCU

Çankaya/Ankara

DÜRÜST

Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01

KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

Şehir Plancısı

KEP Adresi : ankara@vgm.hs01.kep.tr





taşınmazların akar fonksiyonlarının kazanımı noktasında bu Bakanlıkla da gerekli resmi yazışmalar yapılır hükmü bulunmakta olup, söz konusu görevler Vakıflar Genel Müdürlüğü ile ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğüne yürütülmektedir.

Akar nitelik taşıyan vakıf taşınmazlarına; atık depolama, çöp döküm, mezarlık, yeşil alan, ağaçlandırılacak alan, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar 20/2/2008 tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ve Vakıflar Yönetmeliği gereği verilemez. 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ve bu planlara bağlı yapılacak alt ölçekli koruma amaçlı imar, nazım imar ve uygulama imar planlarında bu konuya azami dikkat edilmelidir.

- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun içerisinde vakıf taşınmazları ile ilgili geçen madde:

MADDE 4: Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırma: Mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bulunan taşınmazlar ile tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda bu Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı Vakıflar Genel Müdürlüğü ve il özel idaresi veya belediyece müştereken belirlenir.

Vakıf Taşınmazlarda Arsa ve Arazi Düzenlemesi

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca "Arsa ve Arazi Düzenlemesi" yapılmaktadır. Uygulamalarda, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında sosyal donatı alanlarının kamu eline geçmesi, sağlıklı kent dokularının oluşturulması ve kentlerin ihtiyacı olan imar parsellerinin elde edilmesi için uygulama sonrası meydana gelecek değer artışı karşılığında düzenlemeye giren parsellerden maksimum %40'lık kesintiler yapılabilmektedir. Uygulamada Belediyelerin yaptığı en büyük yanlış anlama, vakıf taşınmazların kamu malı veya Maliye Hazinesi taşınmazı olarak değerlendirilmesidir. Hâlbuki mazbut vakıf taşınmazların mülkiyeti bizzat o mazbut vakfın tüzel kişiliğindir. Vakıflar Genel Müdürlüğü 5737 sayılı Vakıflar Kanunu uyarınca sadece o vakfın yönetim ve temsilini yapmaktadır. Vakıf taşınmazlar hayrat ve akar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Düzenleme Alanlarının Tespiti ve Düzenleme Sınırının Geçirilmesi Esasları

18. madde uygulamasından önce eğer isteğe bağlı 15 ve 16 uygulamaları ile terk yapılmış ise bu terk miktarlarının dikkate alınarak uygulama yapılmasıdır. Diğer bir husus ise DOP kapsamında oluşturulması tasarlanan ibadet alanı gibi bir takım fonksiyonu olan taşınmazlarda uygulama bittikten sonra yine aynı ya da benzer fonksiyon verildiği düşünüldüğünde bu taşınmazlardan DOP kesinti yapılmaması gerekmektedir.

Gerek Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki gerekse herhangi bir mazbut vakıf mülkiyetindeki taşınmaz mücavir sahada bulunmasından dolayı İmar Kanunu kapsamında 18. Madde uygulamasına tabi tutulduğunda; Vakıf taşınmazın akar vasfında mı yoksa hayrat vasfında mı olduğuna dair gerekli bilginin "Arsa ve Arazi Düzenlemesi" yani imar uygulaması yapılmadan önce uygulamayı yürüten ya da yaptıran kurum tarafından bilinmesi gerekmektedir.

Hayrat vasfında olan ve DOP kapsamında kalan mazbut vakıf taşınmazların Dini Tesis vasfında olanlarından kesinti yapılması hukuken mümkün olmadığından bu taşınmazların düzenlemeye girdiği alan kadar düzenlemeden çıkması gerekmektedir.

Akar vasfında olan vakıf taşınmazlarda akar vasfının devamını sağlayıcı şekilde imar düzenlemesi yapılması Vakıflar Kanunu 22. maddesinde hükme bağlandığından akar vasıflı taşınmazların imar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-Çankaya/Ankara

Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01

KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi : ankara@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Medine MOTCU
DÜRÜST
Şehir Plancısı





uygulanmasında bu hükme dikkat edilmelidir. Bunun sağlanması noktasında ise uygulama yapılmadan gerekli bildirimler kanunun öngördüğü şekilde yapılarak akar vasfının ne şekilde korunabileceği kurumlar arası koordinasyonla sağlanmalıdır.

Mazbut vakıf taşınmazların sahibi olan mazbut vakıfların her birinin ayrı bir tüzel kişiliği olduğunun bilinmesi ve Vakıflar Genel Müdürlüğünün tüm bu mazbut vakıf taşınmazların yönetim ve temsiliyi sağladığının bilinmesi gerekmektedir. Bu noktada gerek Vakıflar Genel Müdürlüğüne gerekse mazbut vakıflara ait taşınmazlar, Maliye Hazinesi ya da kamuya ait diğer taşınmazlardan farklı bir konumdadır. Vakıf taşınmazlar devlet ya da kamu malı değil Vakıflar Genel Müdürlüğü himayesinde yani devletin koruması ve yönetimi altında olan taşınmazlardır.

Vakıf taşınmazların bulunduğu mücavir sahada kalan alanlardaki beş yıllık imar uygulama programlarının hazırlanmasına müteakip ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüklerine gönderilmesi ve durumun takibinin ancak bu şekilde sağlanabileceği düşünülmektedir. Beş yıllık imar uygulama programına alınmayan vakıf taşınmazların beş yılın bitimine müteakiben ya planda öngörüldüğü şekliyle kullanılması için gerekli planın bir an önce uygulamaya gidilmesi noktasında gerekli işlemlere başlanılmalı, ya da plan ruhuna uygun değişik fonksiyonlar verilerek vakıf taşınmazların metruk halde kalmalarının önüne geçilmelidir.

Tescilli eski eser olan Vakıf taşınmazların mülkiyet sınırlarının korunması ve gerekli görülen yerlerde vakıf parseli mülkiyet sınırı dışında, parsel çevresinde yaya yolu veya yeşil alan fonksiyonu verilerek eserlerin görünüş, silüet ve bakı noktalarının korunması,

Vakıf parselinin müşterek mülkiyete konu olmayacak şekilde mülkiyet sınırlarını koruyarak müstakil vakıf parseli oluşacak şekilde imar uygulaması yapılması, Vakıf parsellerinden Cami (Hayrat) niteliğinde olanlardan herhangi bir İmar Uygulaması kesintisi yapılmaması,

Uygulamaya ilişkin imar plan paftası, dağıtım cetveli ve diğer eklerin yukarıda belirtilen koşullar dikkate alınarak hazırlanması ve bu süreçte belediye meclis kararlarının idaremize sunulması gerekmektedir.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu 22. Maddesi ve Vakıflar Yönetmeliğinin 180 .Maddesi gereği Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak İdarelerin her ölçekteki imar planlarını düzenlerken vakıflara ait taşınmazlarda akar (gelir getiren) niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapması gerekir. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık alanı, çöp döküm alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı revizyonu yapılması 5737 sayılı Vakıflar Kanununun amir hükümleri gereği ilgili kurundan istenecektir. Dolayısıyla plan yapmakla yükümlü olan kurum ve kuruluşlar imar planı çalışmalarında vakıf parsellerinin akar niteliğinin devamı için imar fonksiyonu tanımlanması hukuki bir sorumluluktur. Vakıflar Genel Müdürlüğünün yaşatmakta sorumlusu olduğu vakıfların, vakfiyelerinde ve vakıf senetlerinde yazılı hayır şart ve hizmetlerini yerine getirebilmesi, mimarı ve tarihi değere sahip vakıf abide ve eserlerin muhafazası, bunların onarımı ve yaşatılması için akarlarının gelir getirici şekilde değerlendirilmesi noktasında akar nitelikli vakıf parsellerinin gelir getirici ticaret, turizm, kentsel çalışma alanı, konut gibi imar fonksiyonları verilmelidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-
Çankaya/Ankara

Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01

KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi : ankara@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Medine MOTCU
DÜRÜST
Şehir Plancısı





Ankara İli, Ayaş İlçesi, Ilıca köyünde akar vasıflı taşınmazlardan elde edilecek gelirler yine ilçemizde muhtaç vatandaşlara aylık muhtaç maaşı ve gıda yardımı, öğrencilere eğitim bursu gibi sosyal faaliyetler ile ecdat yadigarı eski eser cami, külliye, mescit gibi vakıf kültür varlıklarının restorasyonu ve onarımında kullanılacaktır. Vakıflar Genel Müdürlüğümüzce yapılan kamu hizmetlerinin gereğinin yerine getirilmesi için kamu yararı gözetilerek vakıf parsellerimizde gelir getirici ticaret ve diğer imar fonksiyonlarının verilmesi gereklidir.

Ankara İli, Ayaş İlçesinde tapu kaydı revizyon görmemiş, yenileme yapılmamış alanlar bulunmaktadır. Planlama alanını kapsayan alan içerisinde kalan taşınmazların tapu malik/ nevi hanesinde vakıf-evkaf- vakıflar idaresi-evkaf idaresi mescidi maneviyesi-cami vakfı gibi mazbut vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü ifadesi geçen taşınmazların yönetimi Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü uhdesinde olup vakıf kökenli taşınmazların tespiti halinde İdaremize bilgi verilmesi gerektiği hususları tespit edilmiş olup çalışma alanı içinde kalan ve idaremize ait olan 139 ada 4 parsel ve üzerindeki cami ile 139 ada 5 parselin yukarıda bahsedilen çerçevede değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ferhat TÜRKOĞLU
Bölge Müdürü

Ek: Tapu senedi (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1F63A15-04E8-4CF6-8125-AC4C3B32FFCE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü Atatürk Bulvarı No:133 Bakanlıklar-
Çankaya/Ankara

Telefon No: (0312) 309 89 10 Faks No: (0312) 309 89 01

KEP Adresi: ankara@vgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi : ankara@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Medine MOTCU
DÜRÜST
Şehir Plancısı





Ek 22 Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın 14.01.2022 tarih ve 2711639 sayılı İmar Planı Kurum Görüşü yazısı



T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı

14.01.2022

Sayı : E-20984571-000-2711639
Konu : Ç.İ-2022 Ayaş Ilıca Mah. İmar Planı
Kurum Görüşü

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.NE
Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sokak No:5/A 34307 Halkalı KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

İlgi : 26.10.2021 tarihli ve GD3.3-2705-21 sayılı yazınız.

İlimiz, Ayaş İlçesi, Ilıca Köyünde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 124 hektarlık alanda yapılacak İmar planı için planlama alanının tamamına dair, plan yapım süresince değerlendirilmek üzere, Kurumumuza ait görüş, talep, proje vb ile mülkiyetimizdeki taşınmazların tapu bilgilerine ihtiyaç duyulduğu belirtilerek Kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) üzerinden yapılan incelemede belirlenen taşınmazların tapu bilgileri ve işlem durumlarını gösterir liste ilişikte gönderilmekte olup, mezkur planlama alanına ilişkin sürecin her aşamasında İdaremizin bilgilendirilmesi ve uygulamada Hazine zararına sebebiyet verilmemesi koşuluyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen yaklaşık 124 hektarlık alanda Bakanlığımız ile Şirketiniz arasında imzalanan "Ortak Hizmet Protokolü" kapsamında planlama yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

İbrahim ATAK
İl Müdürü a.
Daire Başkanı

Ek: Liste

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 74C7BEAD-45FC-4C07-B0F7-1D9256DE5461 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
İzmir-1 Cad. No:35 Kızılay / Ankara
Telefon: (0312) 417 71 71-82-83-84-85 (5 Hat) Faks: (0312) 417 71 81
Elektronik Ağ: ankaracevreschircilik@hs01.kep.tr Bilgi için: Murat TAŞKIN
Emlak Müdür Yardımcısı





REZERV YAPI ALANINDA BULUNAN TAŞINMAZLAR

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ(M²)	HAZİNE YÜZÖLÇÜMÜ(M²)	TAŞINMAZ NO	TAKBİS NO	CİNSİ	TAŞINMAZIN DURUMU
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	148	5	208	207,72	06100103328	87385079	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	185	999	998,65	06100102859	85243750	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	240	1	1	06100104425	88584972	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	201	2334	2334,11	06100103318	87383342	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	235	3510	3510,28	06100103312	87291859	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	24	2019	2018,83	06100102886	85204127	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	81	1616	1616,39	06100103095	85242128	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	25	1133	1132,65	06100102887	85204216	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	205	812	811,74	06100103314	87379135	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	153	8	14	13,58	06100103957	92207418	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	12	623	622,86	06100102874	85242251	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	193	1118	1117,73	06100103130	85439494	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	228	938	937,79	06100103333	87384601	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	18	310	310,33	06100102880	85204696	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	249	1420	1420,1	06100103744	89514081	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	15	1726	1725,79	06100102877	85201882	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	207	934	933,91	06100103315	87382455	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	22	1936	1935,99	06100102884	85194008	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	202	3203	3202,65	06100103320	87383470	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	29	511	511,08	06100103759	89627221	HALI ARAZI	Satış işlemi devam ediyor
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	253	661	661,36	06100103970	92198898	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	204	3171	3170,56	06100103223	86904094	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	223	878	877,79	06100103332	87386365	HALI ARAZI	Satış işlemi devam ediyor
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	109	611	610,51	06100103749	89492476	Hali Arazi	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	11	979	978,92	06100102873	85241610	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	28	504	504,25	06100103772	89654951	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	135	18	936	935,81	06100102871	85193018	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	84	130	130,12	06100103229	86907599	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	135	17	427	427,37	06100102870	85243492	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	258	1349	1349,29	06100103983	92709822	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	254	801	800,81	06100103965	92199028	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	203	2500	2500,2	06100103324	87383534	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	107	1161	1161,34	06100103511	87992176	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	226	3774	3774,17	06100103326	87384021	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	206	804	804,12	06100103319	87382407	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	153	10	30	30,46	06100103959	92207762	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	16	936	936,45	06100102878	85202115	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	194	841	841	06100103126	85441763	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	160	2	573	573,37	06100102890	85194075	Hali Arazi	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	85	339	338,73	06100103228	86912230	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	145	5	283	282,85	06100102889	85193891	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	261	6195	6194,89	06100104155	94854861	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	106	373	372,67	06100103510	87986369	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	26	304	303,57	06100102888	85204486	Hali Arazi	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	150	15	755	755,44	06100103504	87911556	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	20	2395	2395,4	06100102882	85206519	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	188	1055	1055,15	06100102862	85202185	Hali Arazi	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	251	3140	3139,8	06100103768	89647436	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	19	802	801,52	06100102881	85204815	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	255	2032	2031,82	06100103966	92199377	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	225	1859	1859,49	06100103327	87383967	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	236	1000	1000	06100103508	87910483	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	224	448	448,37	06100103331	87383587	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	13	1211	1210,96	06100102875	85242659	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	23	710	710,26	06100102885	85203559	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	138	5	110	109,96	06100103769	89647340	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	153	9	93	93,42	06100103958	92207703	HALI ARAZI	İşlem Yok
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	30	273	273,22	06100103982	92708561	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	10	1085	1084,97	06100102872	85241479	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	21	400	400	06100102883	85207114	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	27	519	518,95	06100103758	89577756	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	17	1336	1336,42	06100102879	85202268	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	121	196	635	635,06	06100103127	85471866	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	143	4	226	226,05	06100103967	92247628	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	144	14	790	790,18	06100102876	85201869	Hali Arazi	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	143	5	435	434,73	06100103984	92708337	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)
Ankara	Ayaş	İllica Köyü	125	83	461	460,92	06100103227	86906691	HALI ARAZI	Satılmıştır (6292 s.k)



PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN HÜKÜMLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA;

- a. “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU” VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE,
- b. “1593 SAYILI UMUMİ VE HIFZISIHHA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE,
- c. “AFET BÖLGELERİNE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”E,
- d. “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK”E,
- e. “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK”E,
- f. “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ”NE,
- g. “KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NE,
- h. “2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE,
- i. “5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE,
- j. “2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE,
- k. “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”NE,
- l. “SİĞINAK YÖNETMELİĞİ”NE,
- m. “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NE,
- n. “SANAYİ KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NE,
- o. “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”NE,
- p. “ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”NE,
- q. “KİMYASAL MADDELERLE ÇALIŞMALARDA SAĞLIK VE GÜVENLİK ÖNLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİ”NE,
- r. “TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NE,
- s. “KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK”E,

- t. “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.
- u. 5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,
- v. “6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU”NA UYULACAKTIR.

1.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU’NA HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

1.4. PİS SU ÇUKURLARI DENİZ, GÖL VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. ÇEVRE VE SU KAYNAKLARININ KİRLENMESİNİ ÖNLEMEK AMACIYLA İLGİLİ KURULUŞLARIN BELİRLEYECEĞİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

1.5. PLANDA İŞARETLİ OLMAYAN, ELEKTRİK ENERJİSİ SAĞLAYAN TRAFO VE İNDİRİCİ MERKEZLERİ İÇİN BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.6. 30/12/2021 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, YERBİLİMSSEL ETÜT DAİRESİ BAŞKALIĞINCA ONAYLANAN JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.

YUKARIDA BAHSİ GEÇEN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE;

İNCELEME ALANINDA YAPILAN TÜM ÇALIŞMALAR SONUCUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA SINIRLARI BELİRTİLMİŞ, ARAZİNİN MORFOLOJİK ÖZELLİKLERİ, LİTOLOJİK YAPISI, JEOTEKNİK PARAMETRELERİ, YERALTI SUYU DURUMU, ZEMİNİN MÜHENDİZLİK ÖZELLİKLERİ, DEPREM AFET DURUMU ESAS ALINARAK YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMIŞ VE ELDE EDİLEN VERİLER İŞİĞİNDA “ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR” OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

- **ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR**

BU ALANLARDA;

- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS YAPININ TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMEL DERİNLİĞİNİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ, OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA, SIVILAŞMA, ZEMİN GRUBU, ZEMİN SINIFI, ZEMİN HÂKİM TİTREŞİM PERİYODU, ZEMİN BÜYÜTMESİ VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTİRİLMELİ VE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ UYGULANMALIDIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İKSA VE İSTİNAT YAPILARI İLE ŞEVLER DESTEKLENMELİDİR.
- YÜZEY SULARI, ATIK SULARI VE YER ALTI SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEYEBİLECEĞİ İÇİN UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
- EVSEL ATIK SULARI SERBEST HALDE ARAZİYE BIRAKILMAMALI, UYGUN DRENAJ SAĞLANMALIDIR.
- YAPI TEMELLERİ HOMOJEN BİRİM ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- SİĞ TEMEL DERİNLİĞİNE SAHİP HAFİF YAPILAR VE ALT YAPI UNSURLARI İÇİN ŞİŞME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALI VE BU ALANLARDA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ KULLANILARAK ZEMİN DAYANIM PARAMETRELERİ ARTTIRILMALIDIR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR. BU ALANLAR RAPOR EKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA ÖA-5.1 SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

- 1.7. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İHTİYAÇLAR DOĞRULTUSUNDA, PARK VE YEŞİL ALANLAR İÇERİSİNDE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK AYRILABİLİR.
- 1.8. YAYA YOLLARI YANGIN, ÇÖP, NAKLİYE VE BENZERİ SERVİS KULLANIMLARI İÇİN GEREKTİĞİNDE TRAFİĞE AÇILACAKTIR.
- 1.9. PLANDA REKREATİF AMAÇLI KULLANIM VERİLMİŞ YERLERDE (PARK, AÇIK ALANLAR, MEYDANLAR, VB.) KAMUSAL KULLANIMLI OTOPARK YAPILABİLİR. BU OTOPARKLAR ZEMİNDE %30’U GEÇEMEZ. YERALTI OTOPARKI YAPILMASI HALİNDE ZEMİN VE İNŞAAT STANDARTLARININ ELVERDİĞİ EN ÇOK ÖLÇÜDE OTOPARK YAPILABİLİR.
- 1.10. KAMUSAL YA DA KİŞİSEL KULLANIMLI OTOPARKLARIN TAMAMINDA “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ZORUNLU HALLERDE YERALTI VE BODRUM OTOPARKLARI İLE YETERLİ SAYIDA OTOPARK YAPILMASI SAĞLANABİLİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

- 2.1. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.11.2021 TARİH VE 1774691 SAYILI
KURUM GÖRÜŞÜNDE VERİLEN ALAN İÇERİSİNDEN GEÇEN DERE VE
TAŞKIN SAHALARI KORUNACAKTIR.
- 2.2. BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 17.11.2021 TARİH VE 9267952281
SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN ENERJİ NAKİL HATTLARI
EMNİYET MESAFELERİ GÖSTERİMİ YAPILARAK, ALTINDA KALAN
YAPI ADALARINDA “KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ”NDE
BELİRTİLEN HUSUSLAR UYGULANACAK, YAPI YAPILMADAN ÖNCE
TEİAŞ İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 2.3. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI MÜZELER GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE
KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.11.2021 TARİH VE 188174 SAYILI
KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
VE TESCİLLİ ALANLAR KORUNACAKTIR.
- 2.4. KORUNMA ALANI BELİRLENMEMİŞ TESCİLLİ PARSELLERDE, BU
PARSELE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDA YOL GEÇSE DAHİ BU
PARSELE CEPHE VEREN PARSELLERDE YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAİ
VE FİZİKİ MÜDAHELE ÖNCESİ ANKARA KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- 2.5. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA MEVCUT DURUM
İMAR DURUMUDUR. VE MEVCUTTA BULUNAN YAPILARA İLİŞKİN
KAZANILMIŞ HAKLAR İLGİLİ BELEDİYESİNCE
DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUTTA BULUNAN YAPILARIN YIKILIP
YENİDEN YAPI YAPILMASI HALİNDE KARAYOLUNA CEPHELİ OLAN
İMAR ADALARINDA “KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE
AÇIKLACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAPI
YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

2.6. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VAKIFLAR GENEL MÜD. ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 31.12.2021 TARİH VE 174133 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN UYGULAMA AŞAMASINDA 139 ADA 4 NOLU PARSEL VE 139 ADA 5 NOLU PARSELİN AYRI AYRI TESCİLLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

2.7. KONUT ALANLARI

2.7.1. 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 M²DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

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

-SEYREK YOĞUNLUK YAPI ADALARINDA 1.400 M²DEN 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.

2.8. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.8.1. TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK 7BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ İLE İLGİLİ KAMU KURUMUNUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ, GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA EMSAL=0,60 YENÇOK=2 KAT'TIR.

2.8.2. RESMİ KURUM ALANI

BU ALANLARDA; KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ VE EDİLECEK ALANLARDIR. BU ALANLARDA YÖNETİM MERKEZLERİ, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, OTOPARK, PTT ALANI, EMNİYET HİZMET ALANI, İTFAİYE, KARAKOL, MUHTARLIK, KAYMAKAMLIK, AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, KAMUYA AİT LOJMAN VE TESİSLERİ, ALTYAPI HİZMETLERİNE YÖNELİK TESİSLER VB. KAMU HİZMET ALANLARI YAPILABİLİR. ZEMİN VERİ RAPORU, GEOTEKNİK RAPOR, STATİK PROJE, MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YANGINLA İLGİLİ GEREKLİ KURUM GÖRÜŞLERİ VE TEDBİRLERİ ALINMAK SURETİYLE UYGULAMA YAPILIR.

BU ALANLARDA EMSAL=0,60 YENÇOK=2 KAT'TIR.

2.9. SOSYAL ALTYAPI ALANI

2.9.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

2.9.1.1. İLKOKUL ALANI

OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE LİSEYE HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

BU ALANLARDA EMSAL=0,60 YENÇOK=2 KAT'TIR.

2.9.2. SAĞLIK TESİSİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0,60 YENÇOK=2 KAT'TIR.

2.10.SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

2.10.1. AÇIK SPOR TESİSLERİ ALANI

SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

BU ALANLARDA AÇIK VEYA KAPALI OTO PARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

AÇIK SPOR ALANI OLARAK TANZİM EDİLEN ALANLARDA SADECE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR YAPILAR YAPMAK ÜZERE BU ALANLARDA EMSAL (E)= 0,20'DİR.

2.11.İBADET ALANLARI

2.11.1. CAMİ

İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

2.12.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

BU ALANLARDA MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTO PARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 M'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİĞİ GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

2.13.AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

BU ALANLAR İÇİNDE, VARSA, DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFUNDAKİ PARSELLER KESİNLİKLE SATIŞA, TAHSİSE, TAKASA, İZNE, İRTİFAK VE ÜST (İNŞAAT) HAKKINA KONU EDİLEMEZ.

2.14.MEZARLIK ALANI

BU ALANLARDA, CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İŞLEMLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, TUVALET İLE OTO PARK YER ALABİLİR.

İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, YENİ MEZARLIK ALANLARININ YER SEÇİMİ “MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

2.15.TEKNİK ALTYAPI

2.15.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOLLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.50'DİR.

BU ALANLARDA, YAPI BÜYÜKLÜKLERİ, BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJE İLE BELİRLENİR.

2.15.2. ENERJİ NAKİL HATLARI

ENERJİ İLETİM HATLARI GÜZERGAHLARINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NDE BELİRTİLEN YAKLAŞIM MESAFELERİNE UYULACAKTIR. HATLARIN GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.