



**ANKARA İLİ AYAŞ İLÇESİ
HACİRECEP MAHALLESİ 106 ADA 93 PARSEL
(7.28 HA'LİK KISMINDA)**



**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

Ekim 2024



İÇİNDEKİLER

A. BAĞLI OLUNAN İDARİ ALANIN GENEL DURUMU	1
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	2
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	4
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ	7
2.1. ARAZİ YAPISI.....	7
2.2. JEOLJİK ETÜT.....	8
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	10
4. MER'İ PLANLAR.....	18
4.1. ANKARA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI.....	18
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI.....	18
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	18
5. PLAN TEKLİFİ.....	19
5.1. AMAÇ VE KAPSAM.....	19
5.2. GENEL KARARLAR.....	19
5.3. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI.....	20

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Ankara İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü.....	1
Harita 2. Ankara Ayaş İlçe Uydu Görüntüsü.....	2
Harita 3. Ankara İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı	3
Harita 4. Planlama Alanı'nın Türkiye Deprem Tehlike Haritası'ndaki Durumu	4
Harita 5. Planlama Alanı'nın Halihazır Haritası	6
Harita 6. Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü ve Sınırı.....	7
Harita 7. Arazi Yapısı.....	8
Harita 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası	10
Harita 9. Planlama Alanı'nın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu	18
Harita 10. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	22

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı ve Tapu Kayıtları	5
Tablo 2. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sınır Koordine Özet Tablosu.....	9
Tablo 3. Kurum Görüşleri.....	11
Tablo 4. Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	20
Tablo 5. Donatı Alanları Standartları ve Dağılım Tablosu.....	21

A. BAĞLI OLUNAN İDARİ ALANIN GENEL DURUMU

Ankara ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39-57 kuzey enlemleri ve 32-53 doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin yüzölçümü 26.897 km², rakımı 890 metredir.

Ankara, doğu yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu, güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrelenmiştir.

2023 yılı verilerine göre Ankara İli nüfusu 5.803.482, Ayaş ilçesi nüfusu ise 15.581 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 216 kişi/km²dir. İlin Ayaş dahil 25 ilçesi bulunmaktadır.



Harita 1. Ankara İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez

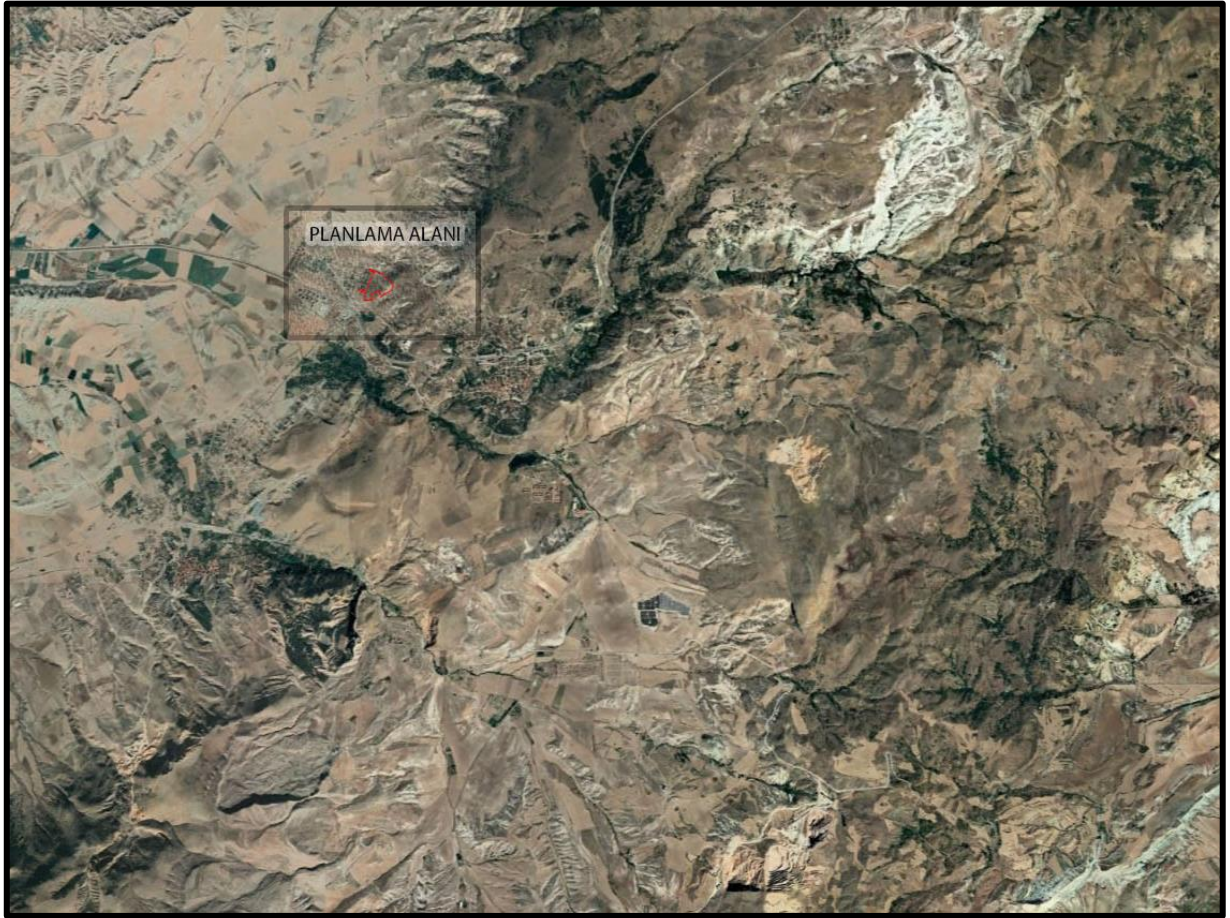
Ovaları ve Hacibekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir.

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

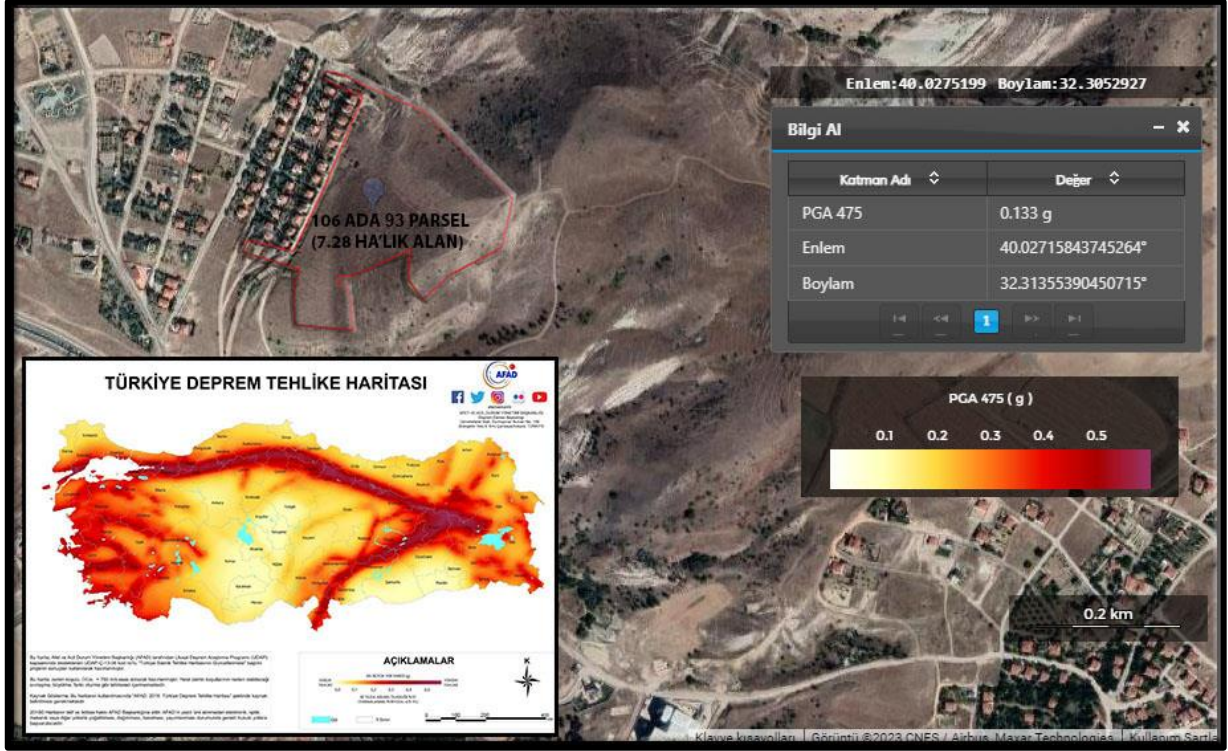
Bölgeye düşen yağış miktarları kuzey ve güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzeyde Kızılcahamam ve Çubuk, Karadeniz yağış rejimi özelliğini; güney ise İç Anadolu karakterini taşır. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler.

B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Ankara İli Ayaş İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ve çevresinin uydu görüntüsüne bakıldığında ilçe merkezinin kuzey batısında yer aldığı görülmektedir.



Harita 2. Ankara Ayaş İlçe Uydu Görüntüsü



Harita 4. Planlama Alanı'nın Türkiye Deprem Tehlike Haritası'ndaki Durumu


1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı yaklaşık 30,74 ha. büyüklüğündeki 106 Ada 93 Parsel'in 7,28 ha'lık kısmından oluşmaktadır. Parselin mülkiyeti tam hisse ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli H28-C-22-A ile 1/1.000 ölçekli H-28-C-22-A-04-C ve H28-C-22-A-03-D paftalarında yer almaktadır.

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı ve Tapu Kayıtları

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
106/93 (Parsel Bütünü)	307.388,43
TOPLAM	307.388,43
106/93 (Planlanan Alan)	72.779,41
TOPLAM	72.779,41



**T.C.
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: AnaTasinmaz	Ada / Parsel	: 106 / 93
Zemin No	: 132319380	Arsa Alanı	: 307388.43
İl / İlçe	: ANKARA / AYAŞ	Nitelik	: Hali Arazi
Kurum Adı	: Ayaş	Taşınmaz Durumu	: Aktif
Mahalle / Köy Adı	: HACIRECEP M		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1852		

HİSSE BİLGİSİ

Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Edinme Şekli
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	21/02/2024		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	2770	İfraz İşlemi (TSM)

ŞERH BİLGİSİ

Hisse Id	Durum	Hisse Bilgisi	Hisse Pay/Payda	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi	Cümle
36787667	Aktif	(SN:6611422) İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	1 / 1		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	5439	16/08/2019	Diğer (Konusu: Afete Maruz Bölge sınıridir.)

BEYAN BİLGİSİ

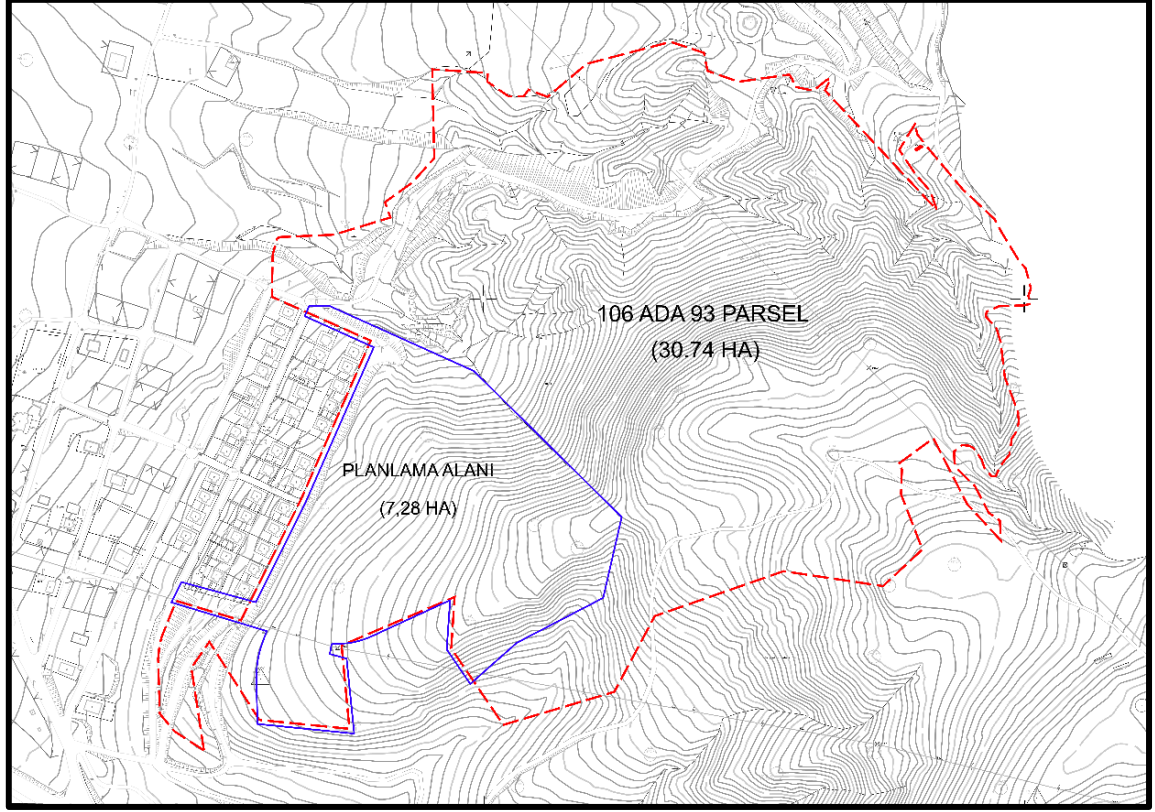
Hisse Id	Durum	Hisse Bilgisi	Hisse Pay/Payda	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi	Cümle
	Aktif					473	01/03/2012	Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
64708837	Aktif	(SN:8331019) BAŞKENT MİLLİ EMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI VKN:1111111111	1 / 1		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	13728	19/10/2022	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA FARKLI AMAÇLARDA KULLANILMAK ÜZERE TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE
65965020	Aktif	(SN:7982640) ANKARA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ. VKN:0690453341	1 / 1		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	16834	23/12/2022	Diğer (Konusu: Taşınmazın 163.243,34 m2 lik kısmı Böğürtlen Devlet Ormanı sınırları içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 21.12.2022 Sayı: 7251264

İRTİFAK BİLGİSİ --

REHİN BİLGİSİ --

PASİF HİSSE BİLGİSİ --

PASİF BEYAN BİLGİSİ --



Harita 5. Planlama Alanı'nın Halihazır Haritası



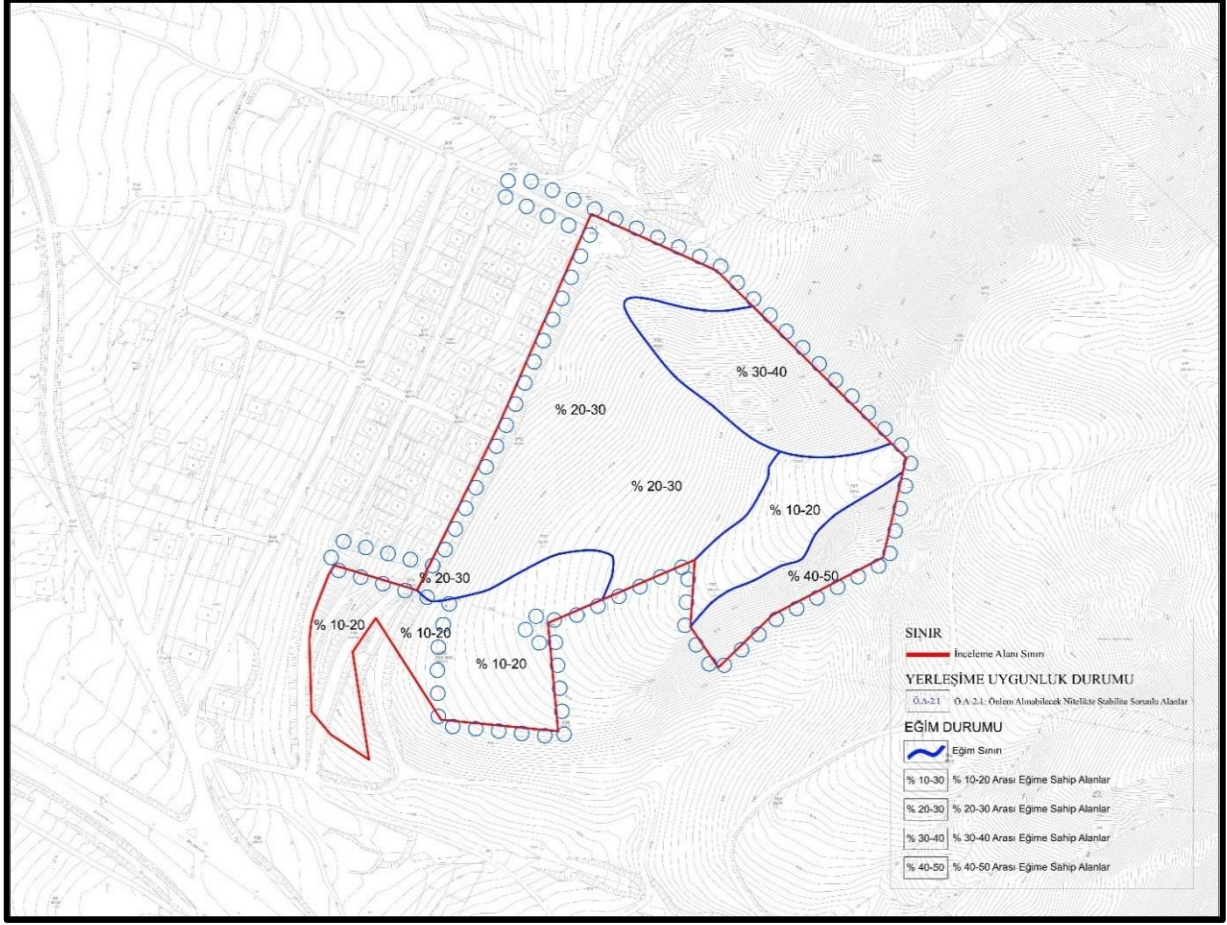
Harita 6. Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü ve Sınırı

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1.ARAZİ YAPISI

Planlama alanının arazi yapısına bakıldığında alan bütünü %10 ila %50 arasında bir eğime sahip olduğu görülmektedir. Alanın güneyi, merkezi ve doğusu %10-30 arasında bir eğime sahipken kuzeydoğusu ve doğusu ise %10-50 arasında eğim değerine sahip alanlardan oluşmaktadır.

Planlama alanının içerisinde herhangi bir kuru dere veya akarsu bulunmamaktadır.

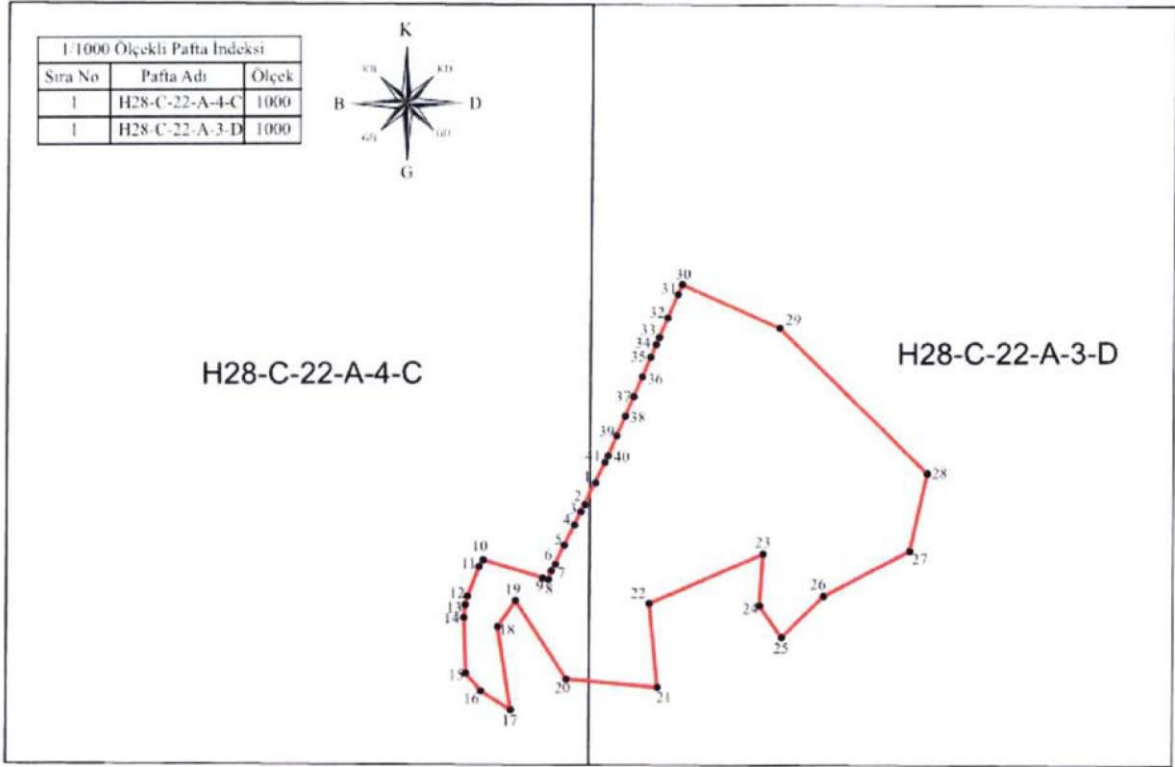


Harita 7. Arazi Yapısı

2.2.JEOLOJİK ETÜT

Ankara ili, Ayaş ilçesi, Hacirecep Mahallesi sınırları dahilinde 62,27 ha. alana sahip 106 ada 87 parselin 7,54 ha'lık kısmına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 10.10.2022 tarihinde T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. (Planlama alanının bulunduğu 106 ada 87 parselde 21.02.2024 tarihinde gerçekleşen ifraz işlemi sonrası; planlama alanı yeni oluşan 30,74 ha büyüklüğündeki 106 ada 93 parsel kapsamında yer almaktadır.)

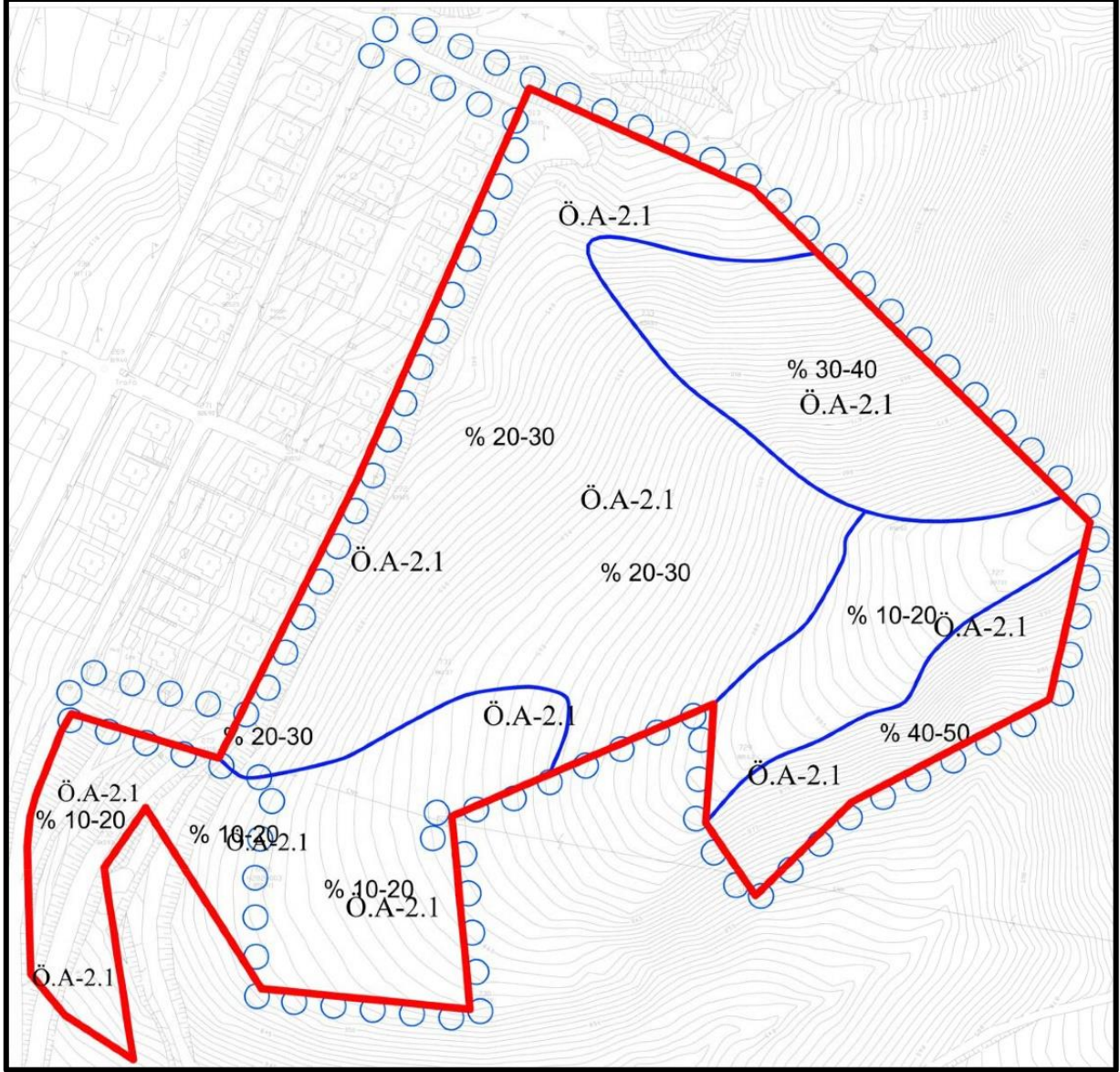
Tablo 2. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sınır Koordine Özet Tablosu



Şekil 2-3: İnceleme Alanına 1/1000 Ölçekli Pafta Anahtarı

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	441319.14786448	4432789.90823576	22	441368.88581506	4432679.47994522
2	441309.86633098	4432771.22444395	23	441473.39511310	4432724.30983549
3	441306.18623435	4432763.81466025	24	441470.19157820	4432676.86192732
4	441300.59487757	4432752.55056981	25	441490.02513091	4432647.73744982
5	441291.31334403	4432733.86677795	26	441528.52731373	4432685.19669696
6	441283.00764171	4432717.13497436	27	441607.23754420	4432726.15587256
7	441279.87492120	4432710.80615753	28	441623.45537694	4432796.82062314
8	441275.81624582	4432702.65349968	29	441488.87374644	4432929.94013887
9	441271.93420427	4432703.82732581	30	441399.74328014	4432970.13108670
10	441217.08437060	4432720.41245717	31	441395.87856674	4432961.33754237
11	441213.29723894	4432714.12779722	32	441386.42404374	4432939.82527004
12	441202.57007355	4432687.19243171	33	441378.57918692	4432921.96976451
13	441200.56855402	4432679.27168722	34	441375.76720954	4432915.56288273
14	441199.35116571	4432667.43179629	35	441370.74432909	4432904.11417768
15	441200.85115424	4432616.28399640	36	441362.89955357	4432886.26867111
16	441214.47166573	4432599.98869826	37	441355.05469678	4432868.41316564
17	441241.68810934	4432582.30047239	38	441347.20983998	4432850.55766009
18	441230.02337295	4432658.84366166	39	441339.37506342	4432832.71207225
19	441246.65409879	4432682.85175969	40	441331.53020666	4432814.85656674
20	441292.86467465	4432610.62139134	41	441328.41939917	4432808.59210887
21	441376.13753846	4432602.39321434			

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtildiği üzere, inceleme alanındaki problemlerin mühendislik çözümleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanının tamamı; Önlemlenir Alan-2.1 (Ö.A-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.



Harita 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 10.09.2021 tarihli ve 111418 sayılı yazısı ile talep edilerek toplanan kurum görüşleri incelendiğinde tüm kurum görüşlerinin olumlu veya şartlı olarak olumlu görüş bildirdiği görülmektedir.

Proje kapsamında talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazıları rapor ekinde ve cd içerisinde verilmiştir.

Tablo 3. Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI
1	T.C Ankara Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü	5298270
2	Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	05.10.2021 61003
3	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü	1614620
4	T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	1790643
5	T.C Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2.Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü	275544
6	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	2439685
7	T.C. Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı	25.10.2021 70002
8	T.C Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	13.05.2022 302426
9	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	24.09.2021 2021294133
10	T.C Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	2294160
11	T.C Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü	05.10.2021 583024
12	T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	2829971
13	T.C Orman Genel Müdürlüğü Ankara Orman Bölge Müdürlüğü	19.01.2022 3412473
14	T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü (Ankara) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	839070
15	T.C Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	17.09.2021 1727015
16	T.C Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	20.09.2021 1730208
17	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı	14.12.2023 377869
18	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Etüd Proje Müdürlüğü	11.12.2023 339160
19	T.C. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü	12.12.2023 1082715
20	T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	15.12.2023 4515393
21	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü	16.12.2023 3033647
22	Türk Telekomünikasyon A.Ş. Ankara Bölge Müdürlüğü Sincan Telekom Müdürlüğü	09.01.2024 9698
23	T.C. Ankara Valiliği Milli Eğitim Müdürlüğü	09.01.2024 93994715

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI
24	T.C Ayaş Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü	12.04.2023 14472

Yukarıdaki tabloda verilen kurum görüşü özetlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

- T.C Ankara Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün, 5298270 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

"...değerlendirme sonucunda; Ayaş İlçesi, Hacirecep Mahallesinde kayıtlı 106/87 nolu 62,2703 hektar yüzölçümlü parselin, "konut amaçlı imar planı" yapılmak istenilen ekli krokide belirtilen 9,4450 hektarlık kısmının sınıfı, 5403 sayılı Kanununun 3. Maddesi (i) bendi gereğince Tarım Dışı Arazi (T) olarak tespit edilmiştir. Bu nedenle bahse konu talebinizle ilgili, 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmiştir.

-Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 61003 sayı ve 05.10.2021 tarihli görüş yazısında:

"...İlgi yazınızı konu alan bölgede 2021 yatırım yılında Şirketimiz tarafından gerçekleştirilecek herhangi bir çalışmamız bulunmamaktadır. Yapılması planlanan tesis ile parseller içerisinde kalan mevcut dağıtım tesislerimiz arasında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yaklaşma mesafeleri sağlandığı takdirde Şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü'nün, 1614620 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

"... Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu alanın DSİ projeleri kapsamında kalmadığı içme-kullanma suyu temin edilen baraj ve göl koruma alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca bahse konu alan sınırları içerisinde taşkına sebep olabilecek dere yatağı bulunmamaktadır.

Ancak; ani aşırı ve mevzi yağışlarda oluşabilecek yamaç ve yüzey sularının verebileceği zararların belediye yağmur suyu sisteminde çözümlenmesi, binaların su basman kotunun arazi yüzey kotuna ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmesi gerekmektedir..." şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 1790643 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

“... söz konusu alanda; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde görüş verilmiş ve bahse konu alanların bulunması halinde uyulması gereken hususlar belirtilmiştir.

-T.C Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2.Bölge Müdürlüğü (Ankara) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 275544 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“Görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projemiz bulunmamakta olup bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 2439685 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

“Ankara ili Ayaş ilçesi Hacirecep Mahallesi 106 ada 87 parsel numaralı taşınmaza ilişkin Kuruluşumuz görüşünün talep edildiği ilgi yazı incelenmiş olup ekli haritada sınırları belirtilen söz konusu parsel alanı dâhilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C. Ankara Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı 70002 sayı ve 25.10.2021 tarihli görüş yazısında:

“ ... Söz konusu plan alanı Ayaş Belediye Başkanlığına ait 06/2012/192 nolu jeotermal kaynak işletme ruhsat sahası içerisinde kalmakta olup 106 ada 87 nolu parselin 94.450,00 m² kısmında imar planı çalışmasında yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 302426 sayı ve 13.05.2022 tarihli görüş yazısında:

“Kurumumuz arşivinde yapılan incelemede, söz konusu 106 ada 87 nolu parselin bir kısmının, 26.06.2019 tarihli ve 1237 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Afete Maruz Bölge ilan edilen alan içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Ancak, adı geçen parselde çalışma yapılacağı belirtilmiş olan 94,450 m² alana ilişkin olarak afete maruz bölge kararının bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu alanla ilgili bilgiler yazımız ekinde gönderilmiştir.

Çalışma alanının, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve raporda belirtilen esaslara uyulması kaydıyla Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederim.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 2021294133 sayılı ve 24.09.2021 tarihli görüş yazısında:

“... talep edilen proje alanı ile MTA Genel Müdürlüğü uhdesinde bulunan ER:3383950 sayılı IV. Grup genel arama dönemi ruhsat sahasının girişimli olduğu tespit edilmiş olup, MTA Genel Müdürlüğü'nün 21.09.2021 tarihli ve 2021288233 kurum sayılı yazısı da dikkate alınarak yapılan değerlendirmeler neticesinde, 9,43 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3413901 sayılı Toplu Konut Alanı özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarında 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüz ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüz ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Ayrıca, proje alanı ER:3186375 sayılı jeotermal kaynaklar ve mineralli sular ruhsat sahası ile çakıştığından ilgili Valiliğin görüşünün alınması uygun olacaktır.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir. ” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 2294160 sayılı ve bila tarihli görüş yazısında:

“-6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alan veya rezerv yapı alanı içerisinde yer almamaktadır.

-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre korunması gerekli tabiat varlığı, anıt ağaç ve doğal sit alanına rastlanılmadığı, ancak bahse konu alanda herhangi bir tabiat varlığına (fosil yatağı vb.) rastlanılması durumunda Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bildirilmesi gerekmektedir.

-3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında Müdürlüğümüzce yapılan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

-25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü'nün 583024 sayı ve 05.10.2021 tarihli görüş yazısında:

“ ... Söz konusu planlama alanı mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında kalmakta olup; imar planı yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C Tarım Ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma Ve Milli Parklar Müdürlüğü'nün 2829971 Sayı ve bila tarihli görüş Yazısında:

“... Yapılan incelemede neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C Ankara Valiliği İl Tarım Orman Müdürlüğü'nün 3412473 sayı ve 19.01.2022 tarihli görüş yazısında:

“Ankara ili, Ayaş ilçesi, Hacirecep mahallesinde 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre Orman Kadastrosu ve 2-b çalışmalarının 128 Nolu Orman Kadastro Komisyonu tarafından 2013 yılında yapılarak 29.11.2013 tarihinde askı ilanı ile ilan edilmek suretiyle kesinleştiği, planlanması düşünülen taşınmazın kesinleşen Orman Kadastrosu ve 2-b çalışmaları neticesinde **"Böğürtlen Devlet ormanı"** olarak sınırlandırılan orman alanı ile orman sayılmayan alan olarak sınırlandırılan yerlere isabet ettiği,

Yazımız ekinde sayısal verileri gönderilen orman kadastro haritasında yeşil renkle boyalı gösterilen ve **"Böğürtlen Devlet ormanı"** olarak sınırlandırılan orman alanında **imar planı yapılmasına yasal olarak olanak bulunmadığı, ayırma çapı ile ayrılarak imar uygulamasına konu edilmemesi gerektiği, bu alan dışında kalan orman kadastro haritasında sarı zeminde gösterilen kısımların ise orman ve orman sayılan alanlarla herhangi bir ilgisinin bulunmadığı hususunda...**” şeklinde görüş belirtilmiştir.

-T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 8.Bölge Müdürlüğü (Ankara) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü'nün 839070 sayı ve bila tarihli görüş yazısında:

“ ... '154 kV Sarıyar-Ankara Enerji İletim Hattı'nın isabet ettiği görülmüştür. ...”

“ Her ölçekte imar planı plan notlarına ‘Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)’a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır’ ve ‘TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır’ şeklinde plan notlarına eklenmesi...” şeklinde görüş belirtilmiştir ve sayısal verileri ek olarak verilmiştir. Planlama çalışmalarında uyulması gereken yönetmelikler de görüş yazısı içinde belirtilmiştir.

-T.C Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 1727015 sayı ve 17.09.2021 tarihli görüş yazısında:

“...Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 1730208 sayı ve 20.09.2021 tarihli görüş yazısında: 1727015 sayı ve 17.09.2021 tarihli kurum görüşü iletilmiştir.

T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik Ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı’nın 377869 sayı ve 14.12.2023 tarihli görüş yazısında:

“...çalışma alanı koordinatlarında bir değişiklik yapıldığı takdirde tekrar Kurumumuza görüş sorulması halinde, Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla; Kurumumuz çalışmaları açısından herhangi bir sakınca oluşturmayacaktır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Etüd Proje Müdürlüğü’nün 339160 sayı ve 11.12.2023 tarihli görüş yazısında:

“ ... İmar planı değişikliği yapılan alanda doğal gaz dağıtım hattı ve tesisleri bulunmaktadır...” şeklinde görüş belirtilmiş olup sayısal ekleri verilen doğal gaz dağıtım hattı plana işlenmiştir.

T.C. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü’nün 1082715 sayı ve 12.12.2023 tarihli görüş yazısında:

“... ‘2023 Başkent Ankara 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı” kapsamında kaldığı, ancak 1/25.000 ölçek plan; mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde genel bir gösterim olduğundan, parsel bazında imar durumu bilgisi verilememekle birlikte "Orman" kullanımına isabet ettiği, ’...

... ‘ Söz konusu alana ilişkin arşiv kayıtlarımızda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına rastlanılmadığı’...” bildirilmiş ve görüşte bahsedilen hususlara uyularak planlama çalışmalarına devam edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 4515393 sayı ve 15.12.2023 tarihli görüş yazısında:

“...Söz konusu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 3033647 sayı ve 16.12.2023 tarihli görüş yazısında:

“...bahse konu planlama alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda askeri alan, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi, ANT akaryakıt boru hattı ve mania planı bulunmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş. Ankara Bölge Müdürlüğü Sincan Telekom Müdürlüğü’nün 9698 sayı ve 09.01.2024 tarihli görüş yazısında:

“...Yazınızda belirtilen projeye engel teşkil eden tesislerimiz, bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

T.C. Ankara Valiliği Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 93994715 sayı ve 09.01.2024 tarihli görüş yazısında:

“... ‘bahsi geçen Kanun, Yönetmelik ve Yönergede belirtilen hususlar dikkate alınarak yapılması şartıyla’ uygun olduğu yönünde olup, bölgeye ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmadan önce tarafımıza gönderilmesi durumunda ayrıca görüş bildirilecektir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

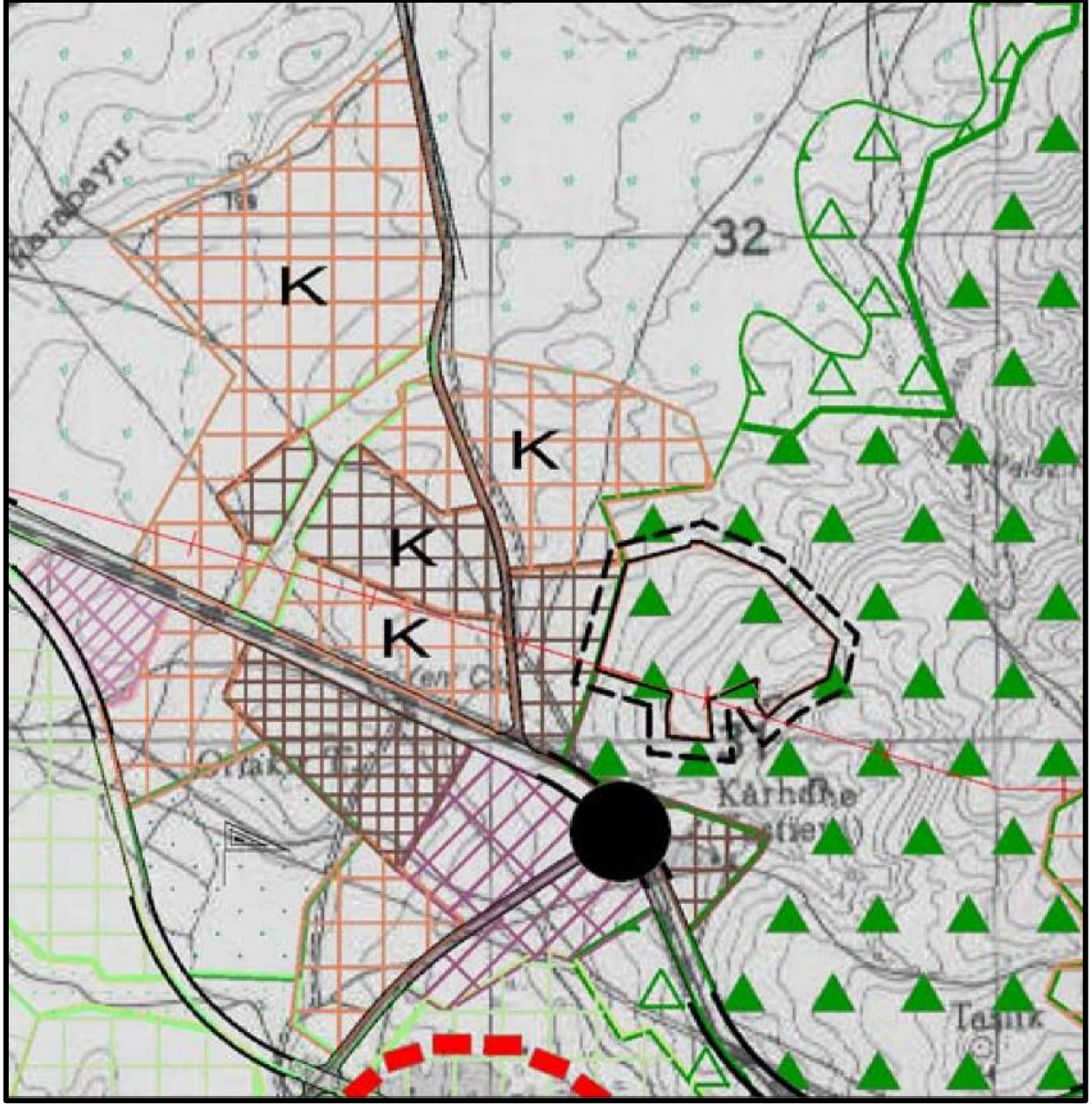
T.C Ayaş Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü’nün 14472 sayı ve 12.04.2023 tarihli görüş yazısında:

“... hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında Belediyemizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

4. MER'İ PLANLAR

4.1. ANKARA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

106 ada 93 parselin 7,28 ha'lık kısmını kapsayan mevcut yerleşim alanı komşuluğunda bulunan planlama alanı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda orman alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 9. Planlama Alanı'nın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almamakta olup, plansız alan kapsamında kalmaktadır.

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almamakta olup, plansız alan kapsamında kalmaktadır.

5. PLAN TEKLİFİ

5.1.AMAÇ VE KAPSAM

Ankara İli, Ayaş İlçesi, Hacirecep Mahallesi 106 ada 93 Parsel özelinde, Hacirecep Mahallesi'nin kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurularak, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere, modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamaktır.

5.2.GENEL KARARLAR

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde kalan Ankara İli Ayaş İlçesi Hacirecep Mahallesi 106 Ada 93 Parsel'in 7,28 ha'lık kısmını kapsamaktadır. Parselin tamamı 30,74 ha'dır.

Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta yapısız ve plansız olan planlama alanının, konut, sağlık tesisi, sosyal tesis, ilkokul, park, teknik altyapı alanı, trafo alanı ve yol olarak planlanması öngörülmüştür.

Bu kapsamda mer'î imar planı bitiminde planlama sahasına hizmet edecek 12 metrelik taşıt yolu ile konut alanı ve etrafında da çeşitli donatılar planlanmıştır.

Planlama alanındaki toplam konut alanı 36.385 m²'dir. Bu alanlarda E=1,25 ve Yençok=5 Kat yapılaşma koşuluyla tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir.

Teknik altyapı alanında E=0,60 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşuluyla tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir. Ancak trafo alanı olarak belirlenen diğer teknik altyapı alanında yapılaşma şartları ilgili kurumun ihtiyacına göre belirlenmek şartıyla idaresine bırakılmıştır.

Sağlık tesisi ve sosyal tesisin yapılaşma koşulları E=1,00 ve Yençok=3 Kat ve yapı yaklaşma mesafeleri de tüm cephelerden 5'er metre olarak planlanmıştır.

İlkokul alanının yapılaşma koşulları ise diğer tesislerle (E=1,00 ve Yençok=3 Kat) aynı olmakla birlikte yapı yaklaşma mesafeleri enerji nakil hattının geçtiği cephe dışındaki tüm cephelerden 5'er metre, enerji nakil hattının bulunduğu cephelerden ise 10 ve 25 metre olarak planlanmıştır.

Planlama alanının batısında planlı alana eklenen cephede 10 metrelik yaya yolu önerilmiş ve alanın doğusu ile güneyi 12 metrelik taşıt yolu ile, kuzeyi ise 10 metrelik taşıt yolu ile çevrilerek planlama alanının taşıt ve yaya yolu ağı mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak oluşturulmuştur.

5.3.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanının nüfusu hesaplanırken, Ankara İli Ayaş İlçesi Hacirecep Mahallesi 106 Ada 93 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda oluşturulan gelişme konut alanlarında 150-300 kişi/ha olarak belirlenen yoğunluk temel alınmıştır.

- Hesaplarda;
 - Ortalama konut büyüklüğü 135 m² olarak kabul edilmiştir.
 - Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise “TÜİK, İllere ve yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü istatistiği 2023 yılına göre ortalama hane halkı büyüklüğü” verisi baz alınarak 2,9 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.
- Planlı Konut Alanı Hesaplanması;
 - Planlı konut arsası 36.385 m²
 - Planlı konut arsası emsal değeri E=1,25,
 - Planlı İnşaat Alanı (Planlı Konut Arsası x Emsal) 45.481 m²
- Plan Nüfusunun Hesaplanması;
 - Ortalama konut büyüklüğü 135 m²
 - Ortalama aile büyüklüğü 2,9 kişi,
 - Toplam konut inşaat alanı 45.481 m²,
 - Kişi başı inşaat alanı (135 m² / 2,9 kişi) 46,55 m²/kişi
 - Planlama alanı nüfusu (45.481 m² / 46,55 m²) 977 kişi'dir.

Tablo 4. Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

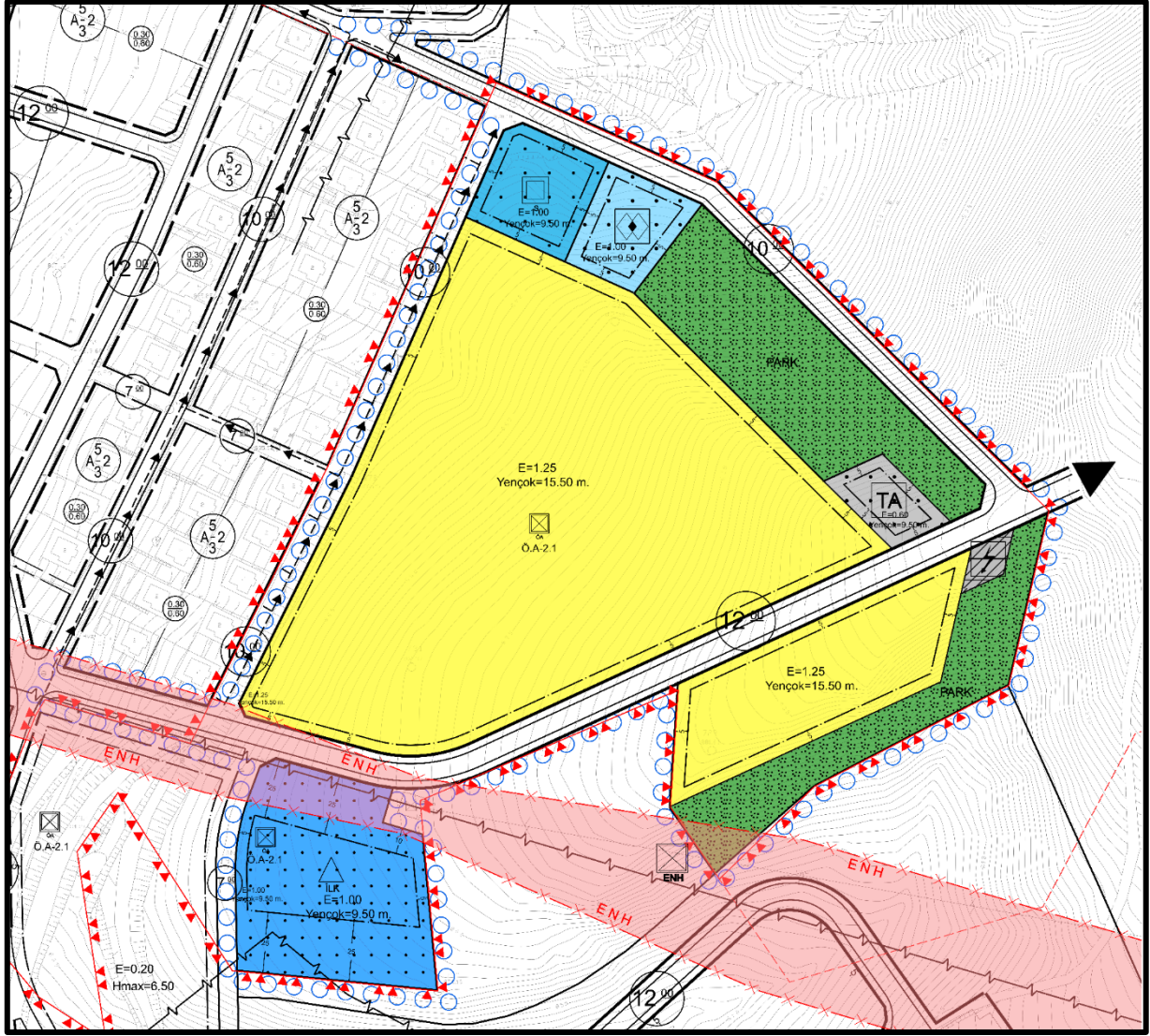
ANKARA İLİ AYAŞ İLÇESİ HACİRECEP MAHALLESİ 106 ADA 93 PARSEL (7,28 HA'LİK KISMINDA)			
KULLANIMLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ORAN
	M ²	HA	%
Gelişme Konut Alanı	36.385,45	3,64	49,99
Sağlık Tesisi Alanı	2.000,00	0,20	2,75
Sosyal Tesis Alanı	1.600,00	0,16	2,20
İlkokul Alanı	6.191,75	0,62	8,51
Park	10.200,10	1,02	14,03
Teknik Altyapı Alanı	1000,00	0,10	1,37
Trafo Alanı	300,00	0,03	0,41
Yol - Otopark	15.402,11	1,54	21,16
TOPLAM	72.779,41	7,28	100

Planlama alanında toplam 977 kişi ilave nüfus olarak öngörülmüştür. Aşağıdaki donatı alanları standartları ve dağılım tablosu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda belirtilen asgari büyüklükler ve planda ayrılmış donatı alanlarının büyüklükleri verilmiştir.

Alanda kentsel donatı tipleri plan kararlarında; ihtiyaca arz, uygulanabilirlik ve planlama alanının yakın çevresindeki donatı alanlarının varlığı göz önünde bulundurulmuştur. Asgari büyüklükler tablosuna göre standart donatı alanı ihtiyacından daha fazla alan kentsel donatı alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 5. Donatı Alanları Standartları ve Dağılım Tablosu

KULLANIMLAR	Kişi Başına Ayrılmaması Gereken Alan (m²/kişi)	Ayrılmaması Gereklisi Toplam Alan (m²)	Planda Ayrılmaması Gereken Alan (m²)
Anaokulu	0,50	489	0
İlkokul	2,00	1.954	6.192
Ortaokul	2,00	1.954	0
Lise	2,00	1.954	0
Park	10,00	9.770	10.200
Dini Tesis Alanları	0,50	489	0
Sağlık Tesisi Alanları	1,50	1.466	2.000
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	0,75	977	1.600
Teknik Altyapı	1,25	1.221	1.300
Toplam		20.273	21.292



Harita 10. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Ankara İli, Ayaş İlçesi, Hacirecep Mah., 106 Ada
93 Parselin 7,28 Ha'lık Kısımına İlişkin 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı
EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**