

Toplantı Tarihi : 23/06/2022

Rapor No : 103

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Tomarza Belediye Meclisinin 04.02.2022 tarih, 13 sayılı kararının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Tomarza İlçesi merkez mahalleleri kapsayan yaklaşık 1011 hektarlık alanda, mevcut imar planının, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” gösterim teknikleri ve uygulama hükümlerine uygun olarak yeniden revize edilmesi, 1 Ekim 2017 tarihinde Planlı Alanlar İmar yönetmeliğinin yürürlüğe girmesi ile Tomarza meri imar planlarında bazı imar uygulama hükümlerinin geçerliliğini yitirmesi nedeniyle, uygulama imar planlarının ilgili yönetmelikler dikkate alınarak revize edilmesi, imar planının uygulanabilirliğinin sağlanması, uygulama imar planında yol olarak planlı alanlar üzerinde, hâlihazır yapı olarak teşekkül etmiş olan kütlelerden kaynaklı uygulama sorunlarının giderilmesi, Kent merkezi bütününde doğal gaz dağıtım faaliyetleri esnasında imar planından kaynaklı sorunların giderilmesi, artan nüfus ve taleplere yönelik ihtiyaçların karşılanmasını kolaylaştıracak şekilde bazı düzenlemeler yapılması talep edilmektedir.

İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak yapılan yoğunluk düzenlemesi ile planlama alanının nüfusu 2040 yılı projeksiyonuna göre 50.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

- 1991 yılında onaylanan imar planına yaklaşık 2,9 ha ilave yapılmıştır. İlave yapılan alan kentin kuzeybatısındaki konut alanıdır. Yine bu plan kapsamında yaklaşık 44,39 ha genişliğinde revizyon gerçekleştirilmiştir.

-Merkezde (İzzet Özilhan Bulvarı, Şehit Tamer Gülveren Bulvarı ve Değirmen Sokak arasında kalan) 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret+ Konut (TİCK) alanı olarak belirlenen yaklaşık 13 ha’lık bir alan, kentsel dönüşüm yapılması planlandığından ilave-revizyon uygulama imar planı sınırları dışında bırakılmış olup, bu alanda mevcut plan kararları geçerlidir.

- Plan bütününde yer alan eğitim tesisleri, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kentsel çalışma alanları gibi yapı adalarında kat adetleri ve en çok yapı yükseklikleri kendi fonksiyonlarına uygun olarak belirlenmiştir.

- İlave-revizyon kapsamında kuzey-güney 25 m yol aksında ve doğu-batı 20 m yol aksında yol kenarı Ticaret alanı TAKS=0.40, KAKS=1.15 yapılaşma koşulunda bulunan imar adaları, Ticaret+ Konut (TİCK) TAKS=0.40, KAKS=1.20 olarak planlanmıştır. Ayrıca yine TİCK olarak planlanan B-2 nizamındaki imar adaları, B-4 olarak planlanmıştır. Tapuda 1. Mıntıka Mahallesi 6 ada, 23 parsel olarak kayıtlı, E=0,70 ticaret alanı olarak planlı alan, mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenerek E=1.20 Ticaret+Konut (TİCK) alanı olarak planlanmıştır. “İmar planında Ticaret+Konut (TİCK) karma kullanım alanlarında konut kullanım oranı %70’e kadar yapılabilir.” hükmü getirilmiştir.

- Mevcut uygulama imar planında konut alanları için verilen yapılaşma kararları revizyon genelinde korunmakla birlikte İlave-Revizyon uygulama imar planının bazı bölgelerinde;

B-2 yapı nizamında planlı konut alanları, B-3 olarak,

A-2 yapı nizamında planlı konut alanları, A-3 olarak,

A-3 yapı nizamında planlı konut alanları, A-4 olarak planlanmıştır.

Tomarza Belediyesi tarafından yukarıda belirtilen değişikleri içeren Tomarza İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarih, 72 sayılı kararına istinaden onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından,

Tomarza Belediye Meclisinin 04.02.2022 tarih, 13 sayılı kararının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022
Rapor No : 104

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Tomarza Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarih, 38 sayılı kararının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde 550 ada, 2 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu depolama alanı olarak planlı alanın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği değişikliği ile beton santrali kurulabilmesi için imar planında "Beton Santrali Alanı" olarak belirtilmesi zorunlu olduğundan, beton santrali olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2021 tarih, 274 sayılı kararı ile kabul edilerek onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından; söz konusu taleple ilgili 15.09.2020 tarihli 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Deęer Artışı Payı Hakkında Yönetmelik hükümleri gereği değer artışı payı hesaplanmak koşuluyla,

Tomarza Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarih, 38 sayılı kararının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022
Rapor No : 105

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Tomarza Belediye Meclisinin 01.06.2022 tarih, 45 sayılı kararının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Tomarza İlçesi, Çanakkpınar Mahallesi sınırları içerisinde, 49 ve 886 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan alanın, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak planlanmasına ilişkin talep, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2022 tarih, 47 sayılı kararına istinaden onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından,

Tomarza Belediye Meclisinin 01.06.2022 tarih, 45 sayılı kararının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022
Rapor No : 106

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Kayseri Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetindeki, Develi İlçesi, Güneyaşağı Mahallesi, 453 ada, 7 ve 9 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda imar planı değişikliği yapılması talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; söz konusu taşınmazların bulunduğu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Resmi Kurum Alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı (Arıtma Tesisi) olarak planlı olup, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Atıksu Arıtma Tesisi bulunan söz konusu alana ilave tesis yapılması düşünüldüğünden alanın mülkiyet sınırlarına göre genişletilerek yine Atık Su Arıtma Tesisi olarak planlanmasını talep etmektedir.

5216 sayılı kanunun 7 inci maddesine istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında plan müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisine alınan yerin Atıksu Arıtma Tesisi olarak planlanmasına ilişkin imar planı değişikliği talebinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022
Rapor No : 107

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Yeşilhisar İlçesi, Kılcan Mahallesi'nde, mülkiyeti Yeşilhisar Belediyesine ait yaklaşık 40 hektar büyüklüğündeki alanda imar planı değişikliği yapılması talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; söz konusu taşınmazın bulunduğu alan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı paftalarında Organize Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise Besihane alanı ve yol olarak planlıdır. Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarih, 339 sayılı kararı ile Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Yeşilhisar İlçesi, Kılcan Mahallesi, Yeşilhisar Belediyesi mülkiyetinde bulunan Organize Tarım ve Hayvancılık Tesisi alanı olarak planlı 778 ada, 1, 2, 3, 6 numaralı parseller, 779 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6 numaralı parseller, 780 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6 numaralı parseller, 782 ada, 1 parsel, 842 ada, 1, 2, 4, 5, 6 numaralı parseller, 846 ada, 1, 2, 3, 4 numaralı parseller, 845 ada, 1, 2, 3, 4, 5 numaralı parsellerin; bölgede hayvancılık tesisine yönelik talebin olmadığı, buna bağlı olarak bölge faaliyetleri kapsamında, depolama ve buna bağlı ihtiyaçlar doğrultusunda yoğun talepler olduğundan Sanayi Alanı olarak planlanmasına ilişkin talep Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü 27.05.2022 tarih, 3744579 sayılı yazıları ile Bakanlık Makamının 12.04.2022 tarihli Olur'u ile onaylanan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin (ÇDP) 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca 22.04.2022 tarihinden itibaren 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkarıldığı ve kesinleştiğini belirtmiştir. Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" kararlarına uygun olarak 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında Sanayi Alanı olarak planlanmasına ilişkin çevre düzeni planı ve imar planı değişikliği talebinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022

Rapor No : 108

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Develi Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarih, 30 sayılı kararının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Develi İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde 146 ada, 19 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda fiili durumda yapılı bulunan büro ve ofis amaçlı yapılar korunarak ticaret alanı planlanması ve geri kalan alanın yol boşlukları da dahil edilerek, otopark alanının yeniden planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2022 tarih, 75 sayılı kararına istinaden onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından,

Develi Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarih, 30 sayılı kararının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022

Rapor No : 109

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Develi Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarih, 31 sayılı kararının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Develi İlçesi, Reşadiye Mahallesi sınırları içerisinde 559 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 17, 18, 21, 22, 23 ve 263 parseller ve Güney Aşağı Mahallesi, 798 ada, 8 parsel ve 422 ada, 20 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda; kamulaştırmasız el atma davalarından dolayı, 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesinin uygulanmasına imkan sağlamak amacı ile, yeniden düzenlenerek, park alanı olarak planlı 798 ada, 8 parselin bir kısmının orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak, güneyde otopark olarak planlı 422 ada, 20 numaralı parselin olduğu alanda otopark alanının kaldırılarak park alanı olarak planlanması, 559 ada ve ilgili parsellerin olduğu alanın da park alanı ve 15 metrelik yol

olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2022 tarih, 77 sayılı kararına istinaden onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından,

Develi Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarih, 31 sayılı kararının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022
Rapor No : 110

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Develi İlçesi, Sindelhöyük Mahallesi imar planı değişikliği yapılması talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; söz konusu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında mezarlık alanı, konut alanı ve belediye hizmet alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ağaçlandırılacak alan, konut alanı, belediye hizmet alanı ve yol olarak planlıdır. Develi Belediyesi; Develi Kaymakamlığı, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.04.2022 tarih, 179 sayılı yazısı ve İlçe Umumi Hıfzıssıhha Kurulu'nun 01.04.2022 tarih, 7 sayılı kararına istinaden; 524 ada 1 ve 7 parsellerin planlanması ve fiilen mezarlık alanı olarak kullanılan 522 ada, 21 ve 22 parsellerin de mezarlık alanına dahil edilerek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yapılması talep edilmektedir.

5216 sayılı kanunun 7 inci maddesine istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında, plan müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisine alınan yerin, mezarlık alanı olarak planlanması yönündeki imar planı değişikliği talebinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022
Rapor No : 111

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; İncesu Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarih, 47, 48, 49, 50 sayılı kararlarının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; İncesu Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarihli kararlarından;

47 sayılı kararı ile; İncesu İlçesi merkez mahalleleri kapsayan yaklaşık 700 hektarlık alanda hazırlanan 1. Etap İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı ile kadastro parsellerinde koordinat dönüşümlü kayıklıkların giderilmesi, artan nüfus ve taleplere yönelik ihtiyaçların karşılanmasını kolaylaştıracak şekilde bazı düzenlemeler yapılması talep edilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak yapılan yoğunluk düzenlemesi ile planlama alanının nüfusu 6900 kişi artarak 45350 kişi olarak hesaplanmış, bu nüfusun

ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları yürüme mesafeleri, kişi başına düşen asgari alan değerleri ve mekânın etkin kullanımı gözetilerek planlanmıştır. Eğitim alanlarını oluşturan Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise gibi sosyal altyapı alanlarının sayısı ve alanı erişilebilirlik kriterleri kapsamında artırılmış; İlköğretim, Ortaöğretim gibi kullanımlara Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak fiili durumları gözetilerek yeni fonksiyonları yüklenmiştir. Mevcut planda 13 adet, 10.48 ha büyüklüğünde Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise alanı varken ilave-revizyon imar planı ile 22 adet, 14.40 ha (halk eğitim dahil) eğitim tesisi alanı planlanmıştır. Sosyal tesis, kültürel tesis, cami ve sağlık tesisi gibi sosyal altyapı alanlarının sayısı ve alan büyüklükleri de yine erişilebilirlik kriterleri kapsamında kişi başına düşen asgari alan değerleri iyileştirilerek planlanmıştır. Mevcut planda 9.83 ha alana sahip bu alanlar (Spor tesisi alanları dahil) ilave-revizyon planında 12,33 ha olarak gerçekleşmiştir.

- Park alanları kişi başına düşen asgari standart değerler ve yürüme mesafeleri (erişebilirlik) dahilinde, mekanın etkin kullanılabilmesi için yeniden düzenlenmiş ve bu düzenleme ile ilave-revizyon imar planında toplam 73.13 ha park alanı planlanmış, kişi başına düşen park alanı 16.12 m² olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen toplam sosyal ve teknik altyapı alanı 20.25 m² iken, ilave-revizyon uygulama imar planında bu alanlar kişi başına 21.38 m²'dir.

- Mevcut uygulama imar planında konut alanları için verilen yapılaşma kararları (kat adedi, yapı nizamı, TAKS, KAKS, Emsal vb.) mümkün olduğunca korunmuş, ancak uygulamada ortaya çıkan sorunları gidermek ve eşdeğer alanlara verilen farklı yoğunluk kararlarının uyumunu sağlamak için bazı konut alanlarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyularak yeni düzenleme yapılmıştır. Buna göre; Bahçelievler Mahallesi'nde yer alan afet konutları ile kuzeyinde su kanalına kadar olan konut alanları, Semerkent Mahallesi, Mustafa Özkan Caddesinin güneyinde kalan ayrık nizam 2 kat yapılaşma hükümlü konut alanları, Karakoyunlu Mahallesi'nde yer alan TOKİ konutlarının batısında bulunan (İncesu Belediyesi mülkiyetindeki konut alanı hariç) ayrık nizam 2 kat TAKS:0.20 KAKS:0.40 yapılaşma hükümlü konut alanları, Kentsel Sit Alanının batısı ile kuzeybatısında (Kentsel Sit Alanına cepheli) bulunan konut alanları, Bahçesaray Mahallesi'nde planlama alanının kuzeyinde yer alan TAKS:0.12 KAKS:0.24 yapılaşma hükümlü iki adet konut adası ve Gönenkent Mahallesi 24 m'lik bağlantı yolunun güneyinde yer alan TAKS:0.12 KAKS:0.24 yapılaşma hükümlü konut alanları hariç diğer konut alanlarında düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda; kat adedi ve yapı nizamı (ayrık, bitişik gibi) yerine en çok yapı yüksekliği (Yençok) ve emsal (E=...) belirtilerek yapılaşma hükümleri verilmiş, SY (serbest çalışma yapılamaz), M (ticaret alanı) ve * gibi lejantlar kaldırılmıştır.

İncesu Belediyesi tarafından yukarıda belirtilen değişiklikleri içeren 1. Etap İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih, 394 sayılı kararı ile kabul edilerek onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından oy birliği ile kabulünün uygun olacağı,

48 sayılı kararı ile; İncesu İlçesi, Garipçe ve Beylik Mahallelerinin kapsayan yaklaşık 1070 hektarlık alanda hazırlanan 2. Etap İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı ile, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak yapılan yoğunluk düzenlemesi ile planlama alanının nüfusu 400 kişi artarak 11.400 kişi olarak hesaplanmış, bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları yürüme mesafeleri, kişi başına düşen asgari alan değerleri ve fiili duruma göre mekanın etkin kullanımı gözetilerek planlanmıştır.

Kuzey-güney aksı tarım alanlarının, doğu tarafı kentsel çalışma alanlarının, batı tarafı konut alanlarının yoğunlukta olduğu 3 farklı nitelik gösteren planlama alanı toplam 1066,26 ha büyüklüğündedir. Sosyal altyapı alanları ile açık ve yeşil alanlar konut alanlarının yoğunlukta olduğu batı tarafında yer almaktadır. İlkokul ve Ortaokul alanlarından oluşan Eğitim Tesisleri alanı toplam 2.39 ha'dır. Garipçe Mahallesi'nde meskun konut alanlarının olduğu bölgede yer alan, mevcut planda İlköğretim olarak planlı alan fiili durumu gözetilerek İlkokul Alanı olarak

planlanmış, diğer eğitim tesisi alanları mevcut plandaki yerlerinde aynen korunmuştur. Sosyal tesis, cami, sağlık tesisi ve spor tesisi alanlarını kapsayan sosyal altyapı alanları ise toplam 3,10 ha büyüklüğe sahiptir. Cami ve sağlık tesisi alanları mevcut plandaki yerlerinde korunmuş, meskun konut alanlarının olduğu bölgedeki spor alanı üzerinde, fiili durumda Belediye Sosyal Tesisi yer aldığından bu alan sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır. Spor alanı ise bu alanın yaklaşık 500 m güney doğusunda, alanı büyütülerek planlanmıştır. Planlama alanının doğusunda kentsel çalışma alanları olarak planlı bölgedeki, mülkiyeti İncesu Belediyesine ait spor alanı ise çevre imar planı durumuna uygun olarak İmalathane Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Park alanları kişi başına düşen asgari standart değerler ve yürüme mesafeleri (erişebilirlik) dahilinde, mekanın etkin kullanılabilmesi için yeniden düzenlenmiş ve bu düzenleme ile ilave-revizyon imar planında toplam 30.66 ha park alanı planlanmış, kişi başına düşen park alanı 26.90 m² olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen toplam sosyal ve teknik altyapı alanı 20.25 m² iken, ilave-revizyon uygulama imar planında bu alanlar kişi başına 30.91 m²'dir.

Mevcut uygulama imar planında konut alanları için verilen yapılaşma kararları (kat adedi, yapı nizamı, TAKS, KAKS, Emsal vb.) bağ-bahçe alanları (TAKS:0.12, KAKS:0.24) ile TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma hükümlü alanlarda aynen korunmuş, meskun konut alanlarını alanlarda uygulamada ortaya çıkan sorunları gidermek, eşdeğer alanlara verilen farklı yoğunluk kararlarının uyumunu sağlamak ve konut adasının fiili durumuna uygun hale getirmek için bazı konut alanlarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyularak yeni düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda ayrıık nizam yapılaşma hükümlü bazı konut adaları, fiili durumuna ve çevre yapılaşma hükümlerine uygun hale getirilmiş ve serbest nizam olarak planlanmıştır.

İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı ile konut alanlarında herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamış, mevcut planda 3 adet, 1.90 ha büyüklüğünde İlkokul ve İlköğretim alanı varken ilave-revizyon imar planı ile 4 adet, 2.10 ha eğitim tesisi alanı planlanmıştır. Sosyal tesis, kültürel tesis, cami, sağlık ve spor tesisi gibi sosyal altyapı alanları yoğunluk artışı yapılmadığından mevcut plandaki büyüklüğünde, yürüme mesafesi kriterleri kapsamında sosyal tesis ve cami alanlarının sayısı artırılarak planlanmıştır. Mevcut planda 3.78 ha alana sahip bu alanlar ilave-revizyon planında 3.80 ha olarak gerçekleşmiş ve kişi başına düşen toplam sosyal ve teknik altyapı alanı 20.25 m² iken, ilave-revizyon uygulama imar planında bu alanlar kişi başına 25.46 m²'dir.

Mevcut uygulama imar planında konut alanları için verilen yapılaşma kararları (kat adedi, yapı nizamı, TAKS, KAKS, Emsal vb.) bağ-bahçe alanları (TAKS:0.12, KAKS:0.24) ile TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma hükümlü alanların çoğunluğunda korunmuş, bazı konut adalarında fiili duruma göre düzenleme yapılmıştır. Meskun konut alanlarında yer alan ve serbest nizam yapılaşma hükmü verilen konut adalarının tamamı fiili duruma ve çevresindeki yapılaşma hükümlerine uygun olarak ayrıık nizam yapılaşma hükmü ile planlanmıştır.

İncesu Belediyesi tarafından yukarıda belirtilen değişiklikleri içeren 2. Etap İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih, 394 sayılı kararı ile kabul edilerek onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından oy birliği ile kabulünün uygun olacağı,

49 sayılı kararı ile; İncesu İlçesi, Garipçe ve Beylik Mahallelerinin kapsayan yaklaşık 1070 hektarlık alanda hazırlanan 3. Etap İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı ile, konut alanlarında herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamış, sit alanlarının planlara aktarılması ile azalan konut alanlarından dolayı mevcut planda öngörülen nüfus (8640 kişi) 390 kişi azalmıştır. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak yapılan planlama çalışması sonucunda planlama alanının nüfusu 8250 kişi olarak hesaplanmış, bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları yürüme mesafeleri, kişi başına düşen asgari alan

değerleri ve mekanın etkin kullanımı gözetilerek düzenlenmiştir. Bu alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan Anaokulu alanı için erişilebilirlik kriterleri kapsamında yer seçimi yapılmış ve bu alan Toki Konutları ile meskun konut alanlarının ortak erişim noktasında planlanmıştır. İlköğretim olarak planlı alanlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak fiili durumları gözetilerek İlkokul ve Ortaokul alanı olarak düzenlenmiştir. Mevcut planda 3 adet, 1.90 ha büyüklüğünde İlkokul ve İlköğretim alanı varken ilave-revizyon imar planı ile 4 adet, 2.10 ha eğitim tesisi alanı planlanmıştır. Sosyal tesis, kültürel tesis, cami, sağlık ve spor tesisi gibi sosyal altyapı alanları yoğunluk artışı yapılmadığından mevcut plandaki büyüklüğünde, yürüme mesafesi kriterleri kapsamında sosyal tesis ve cami alanlarının sayısı artırılarak planlanmıştır. Mevcut planda 3.78 ha alana sahip bu alanlar ilave-revizyon planında 3.80 ha olarak gerçekleşmiştir.

Park alanları kişi başına düşen asgari standart değerler ve yürüme mesafeleri (erişebilirlik) dahilinde, mekanın etkin kullanılabilmesi için yeniden düzenlenmiş ve bu düzenleme ile ilave-revizyon imar planında toplam 15.64 ha park alanı planlanmış, kişi başına düşen park alanı 18.95 m² olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen toplam sosyal ve teknik altyapı alanı 20.25 m² iken, ilave-revizyon uygulama imar planında bu alanlar kişi başına 25.46 m²'dir.

Mevcut uygulama imar planında konut alanları için verilen yapılaşma kararları (kat adedi, yapı nizamı, TAKS, KAKS, Emsal vb.) bağ-bahçe alanları (TAKS:0.12, KAKS:0.24) ile TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma hükümlü alanların çoğunluğunda korunmuş, bazı konut adalarında fiili duruma göre düzenleme yapılmıştır. Meskun konut alanlarında yer alan ve serbest nizam yapılaşma hükmü verilen konut adalarının tamamı fiili duruma ve çevresindeki yapılaşma hükümlerine uygun olarak ayrıklı nizam yapılaşma hükmü ile planlanmıştır.

İncesu Belediyesi tarafından yukarıda belirtilen değişiklikleri içeren 3. Etap İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih, 394 sayılı kararı ile kabul edilerek onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından oy birliği ile kabulünün uygun olacağı,

50 sayılı kararı ile; İncesu İlçesi, Saraycık Mahallesinde yaklaşık 1060 hektarlık alanı kapsayan 4. Etap İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı ile;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak yapılan çalışma ile planlama alanının nüfusu 1.120 kişi artarak 14.600 kişi olarak hesaplanmıştır. Demiryolunun doğusunda yer alan 19.5 ha'lık alan ile planlama alanının batısında yer alan 5.7 ha'lık alanın planlara ilave edilmesi nüfus artışı meydana gelmiştir. Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları yürüme mesafeleri, kişi başına düşen asgari alan değerleri ve mekanın etkin kullanımı gözetilerek planlanmıştır. Eğitim alanlarını oluşturan Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise gibi sosyal altyapı alanlarının sayısı ve alanı erişilebilirlik kriterleri kapsamında artırılmış; İlköğretim, Ortaöğretim, Eğitim Tesisleri Kampüs Alanı gibi kullanımlara Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak fiili durumları gözetilerek yeni fonksiyonları yüklenmiştir. Mevcut planda 9 adet, 27.05 ha büyüklüğünde Anaokulu, İlköğretim, Ortaokul, Ortaöğretim ve Eğitim Tesisleri Kampüs Alanı varken ilave-revizyon imar planı ile 15 adet, 30.87 ha (halk eğitim dahil) eğitim tesisi alanı planlanmıştır. Sosyal tesis, kültürel tesis, cami ve sağlık tesisi gibi sosyal altyapı alanlarının sayısı ve alan büyüklükleri de yine erişilebilirlik kriterleri kapsamında kişi başına düşen asgari alan değerleri iyileştirilerek planlanmıştır. Mevcut planda 8.70 ha alana sahip bu alanlar (Spor tesisi alanları dahil) ilave-revizyon planında 10.77 ha olarak gerçekleşmiştir.

Park alanları kişi başına düşen asgari standart değerler ve yürüme mesafeleri (erişebilirlik) dahilinde, mekanın etkin kullanılabilmesi için yeniden düzenlenmiş ve bu düzenleme ile ilave-revizyon imar planında toplam 43.21 ha park alanı planlanmış, kişi başına düşen park alanı 29.59 m² olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen toplam sosyal ve teknik

altyapı alanı 20.25 m2 iken, ilave-revizyon uygulama imar planında bu alanlar kişi başına 56.23 m2'dir.

Mevcut uygulama imar planında konut alanları için verilen yapılaşma kararları (kat adedi, yapı nizamı, TAKS, KAKS, Emsal vb.) bağ-bahçe alanları (TAKS:0.12, KAKS:0.24), TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma hükümlü konut alanları ve ayrık nizam 3 kat TAKS:0.40, KAKS:1.20 yapılaşma hükümlü meskun konut alanlarında aynen korunmuştur. Planlama alanının batısındaki ilave alanda konut alanları çevre yapılaşma hükümlerine uygun olarak ayrık nizam 2 kat TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma hükmü, demiryolunun doğusundaki ilave alanda ise konut alanları mevcut yapılaşmaya uygun olarak ayrık nizam 2 kat TAKS:0.25, KAKS:0.50 ve ayrık nizam 1 kat KAKS:0.50 yapılaşma hükmü verilerek planlanmıştır.

İncesu Belediyesi tarafından yukarıda belirtilen değişiklikleri içeren 4. Etap İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih, 394 sayılı kararı ile kabul edilerek onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından oy birliği ile kabulünün uygun olacağı,

İncesu Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarih, 47, 48, 49 ve 50 sayılı kararlarının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 23/06/2022
Rapor No : 112

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile; Yahyalı Belediye Meclisinin 06.06.2022 tarih, 52 sayılı kararının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Yahyalı İlçesi merkez mahalleleri kapsayan yaklaşık 1130 hektarlık alanda, mevcut imar planının, "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" gösterim teknikleri ve uygulama hükümlerine uygun olarak yeniden revize edilmesi, 1 Ekim 2017 tarihinde Planlı Alanlar İmar yönetmeliğinin yürürlüğe girmesi ile Yahyalı meri imar planlarında bazı imar uygulama hükümlerinin geçerliliğini yitirmesi nedeniyle, uygulama imar planlarının ilgili yönetmelik dikkate alınarak revize edilmesi, 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulamaları doğrultusunda kent merkezinin muhtelif bölgelerinde yapılan düzenlemelere ilişkin, ilgili bölge idare mahkemesi tarafından alınan 18. madde uygulamalarını bozma gerekçelerinin ortadan kaldırılması, imar planının uygulanabilirliğinin sağlanması, uygulama imar planında yol olarak planlı alanlar üzerinde, hâlihazırda yapı olarak teşekkül etmiş olan kütlelerden kaynaklı uygulama sorunlarının giderilmesi, Kent merkezi bütününde doğal gaz dağıtım faaliyetleri esnasında imar planından kaynaklı sorunların giderilmesi, ilçe genelinde fiziksel gelişmenin sağlıklı bir yapıya kavuşturulması, mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişmenin yönlendirilmesi ve artan nüfus ve taleplere yönelik ihtiyaçların karşılanmasını kolaylaştıracak şekilde bazı düzenlemeler yapılması talep edilmektedir.

İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak yapılan yoğunluk düzenlemesi ile planlama alanının nüfusu 77000 kişi olarak hesaplanmış, bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları yürüme mesafeleri, kişi başına düşen asgari alan değerleri ve mekânın etkin kullanımı gözetilerek planlanmıştır. Eğitim alanlarını oluşturan Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise gibi sosyal altyapı alanlarının sayısı ve alanı erişilebilirlik kriterleri kapsamında artırılmış; İlköğretim, Ortaöğretim gibi kullanımlara Mekânsal Planlar Yapım

Yönetmeliğine uygun olarak fiili durumları gözetilerek yeni fonksiyonları yüklenmiştir. Mevcut planda 28 adet, 19.28 ha büyüklüğünde Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise alanı varken ilave-revizyon imar planı ile 34 adet, 20.80 ha (halk eğitim dahil) eğitim tesisi alanı planlanmıştır. Sosyal tesis, kültürel tesis, cami ve sağlık tesisi gibi sosyal altyapı alanlarının sayısı ve alan büyüklükleri de yine erişilebilirlik kriterleri kapsamında kişi başına düşen asgari alan değerleri iyileştirilerek planlanmıştır. Mevcut planda 14.45 ha alana sahip bu alanlar (Spor tesisi alanları dahil) ilave-revizyon planında 14.75 ha olarak gerçekleşmiştir.

- Plan bütününde yer alan eğitim tesisleri, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kentsel çalışma alanları gibi yapı adalarında kat adetleri ve en çok yapı yükseklikleri kendi fonksiyonlarına uygun olarak belirlenmiştir.

- Park alanları kişi başına düşen asgari standart değerler ve yürüme mesafeleri (erişebilirlik) dahilinde, mekanın etkin kullanılabilmesi için yeniden düzenlenmiş ve bu düzenleme ile ilave-revizyon imar planında toplam 90.58 ha park alanı planlanmış, kişi başına düşen yeşil alanı 11.75 m² olarak gerçekleşmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-2 (Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri) tablosu esas alınarak kişi başına düşen toplam sosyal ve teknik altyapı alanı 20.25 m² iken, ilave-revizyon uygulama imar planında bu alanlar kişi başına 26.80 m²'dir.

- Kentin gelişmesi nedeni ile kent merkezinde kalan sanayi alanı ilave-revizyon kapsamında kentin kuzey-batı kısmında planlanmış olup bu alanda E=0.80 olarak yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

- Mevcut uygulama imar planında konut alanları için verilen yapılaşma kararları (kat adedi, yapı nizamı, TAKS, KAKS, Emsal vb.) korunmuştur. İlave alanlarda ise seyrek gelişme alanlarda E=0.22, Yençok=7.50 ve min parsel büyüklüğü 1000 m² olarak yapılaşma koşulları verilmiş olup, az yoğun gelişme alanlarda ise E=0.40 Yençok=7.50 yapılaşma koşulları verilmiştir.

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme alanı olarak planlı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında A-3 ve A-4 nizamındaki imar adalarında; yoğunluk artışı olmaksızın yapı yüksekliği 1 kat artırılmıştır.

Yahyalı Belediyesi tarafından yukarıda belirtilen değişiklikleri içeren Yahyalı İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2022 tarih, 44 sayılı kararı ile kabul edilerek onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından,

Yahyalı Belediye Meclisinin 06.06.2022 tarih, 52 sayılı kararının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.