

ERCIYES KÜLTÜR VE TURİZM
KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
T2-T3 BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

2019

ERCIYES KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

A) PLANLANAN ALANIN TANIMI

Planlama alanı Kayseri ili, Erciyes Kültür ve Turizm Merkezi, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın K35D21B4A ve K35D21B4D paftalarının;

X = 4 266 750 – 4 266 140

Y = 458 670 – 459 020 koordinatları arasında kalan, 0,9 hektar, 0,6 hektar, 0,5 hektar, 0,6 hektar, 0,7 hektar, 0,8 hektar ve 1,3 hektar olmak üzere 7 alan dan oluşmakta olup toplam yaklaşık 5,5 hektarlık alandır. Planlama alanları uygulama imar planında turistik tesis alanı olarak planlı bulunmaktadır.



Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanları ve çevresine ilişkin 2016 yılına ait Uydu Fotoğrafı

B)PLANLAMANNIN AMAÇ KAPSAMI VE PLANLAMA KARARLARI

Kayseri Büyükşehir Belediyesince, Erciyes Kış Sporları Turizm Merkezi T2-T3 Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onandığı tarihte yürürlükte bulunan Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre alan hesaplamalarının yapıldığı ve bu hesapların uygulama imar planı plan hükümlerinde belirtildiği; ancak 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yürürlükten kalkması ile alandaki inşaat alanlarının yeterliği olmadığı, bu nedenle, Kentsel Tasarım Projesi sınırları, kat adedi, belirlenen yatak sayıları gibi hükümlerin değiştirilmeden inşaat alanının, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yapılacak alan hesabına göre artırılması ve bu inşaat alanlarının plan hükümlerine işlenmesi talep edilmektedir.

Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile alanda dahilindeki turistik tesis alanlarında planda belirtilen yatak sayılarına uygun olarak hesaplanan inşaat alanlarına göre emsal hesabı yapılmış ve plan işlenmiştir. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 0.60 olan emsal değerleri, planlama alanının kuzey ve güney bölümündeki, kentsel tasarım projesinde IVc, IVd, IVe ve IVf ile Ia, Ib ve Ic ile IIIa ve IIIb kodlu yapıların bulunduğu imar adalarında 0.70, IVa ve IVb kodlu yapıların bulunduğu imar adasında 0.65, IIIc, IIId ve IIIe kodlu yapıların bulunduğu imar adalarında 0.75, IIa, IIb ve IIc kodlu yapıların bulunduğu imar adasında 0.80 olarak düzenlenmiştir. Alanın diğer yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan emsal değişikliklerine uygun olarak, Erciyes Kış Sporları Turizm Merkezi T2-T3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'nde "*3 nolu turizm gelişim bölgesindeki turizm tesis alanına ilişkin yapılaşma koşulları: 3 nolu turizm gelişim bölgesindeki bu planla bütünlük arz eden 1/1000 ölçekli Erciyes Kış Sporları Turizm Merkezi (T2-T3 ÖPA) kentsel tasarım projesinde belirtilen yapılar yer alacak olup bu planda belirlenen imar adalarında yapılaşma koşulları E:0,60 ve hmax: 8,50 metredir.*" ifadesindeki E:0,60 ve hmax:8.50 metredir, ifadeleri plan hükümlerinden kaldırılarak "*.....imar adalarındaki yapılaşma koşulları geçerlidir.*" Olarak, tesislerin yatak sayıları, inşaat alanı vb. yapılaşma koşullarını belirtir tablo ise ;

TESİSLER	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	H.MAKS (METRE)	TABAN ALANI	(ÖNCEKİ) TOPLAM İNŞAAT ALANI	(DEĞİŞİKLİK SONRASI) TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT SAYISI
Ia	60	120	8.5	940	2380	2820	2
Ib	60	120	8.5	940	2380	2820	2
Ic	60	120	8.5	940	2380	2820	2
IIa	35	70	8.5	620	1340	1860	2
IIb	35	70	8.5	620	1340	1860	2
IIc	35	70	8.5	620	1340	1860	2
IIIa	40	80	8.5	680	1680	2040	2
IIIb	40	80	8.5	680	1680	2040	2
IIIc	40	80	8.5	680	1580	2040	2
IIId	40	80	8.5	680	1580	2040	2
IIIe	40	80	8.5	680	1580	2040	2
IVa	35	70	8.5	620	1650	1860	2
IVb	35	70	8.5	620	1650	1860	2
IVc	35	70	8.5	620	1460	1860	2
IVd	35	70	8.5	620	1460	1860	2
IVe	35	70	8.5	620	1420	1860	2
IVf	35	70	8.5	620	1420	1860	2

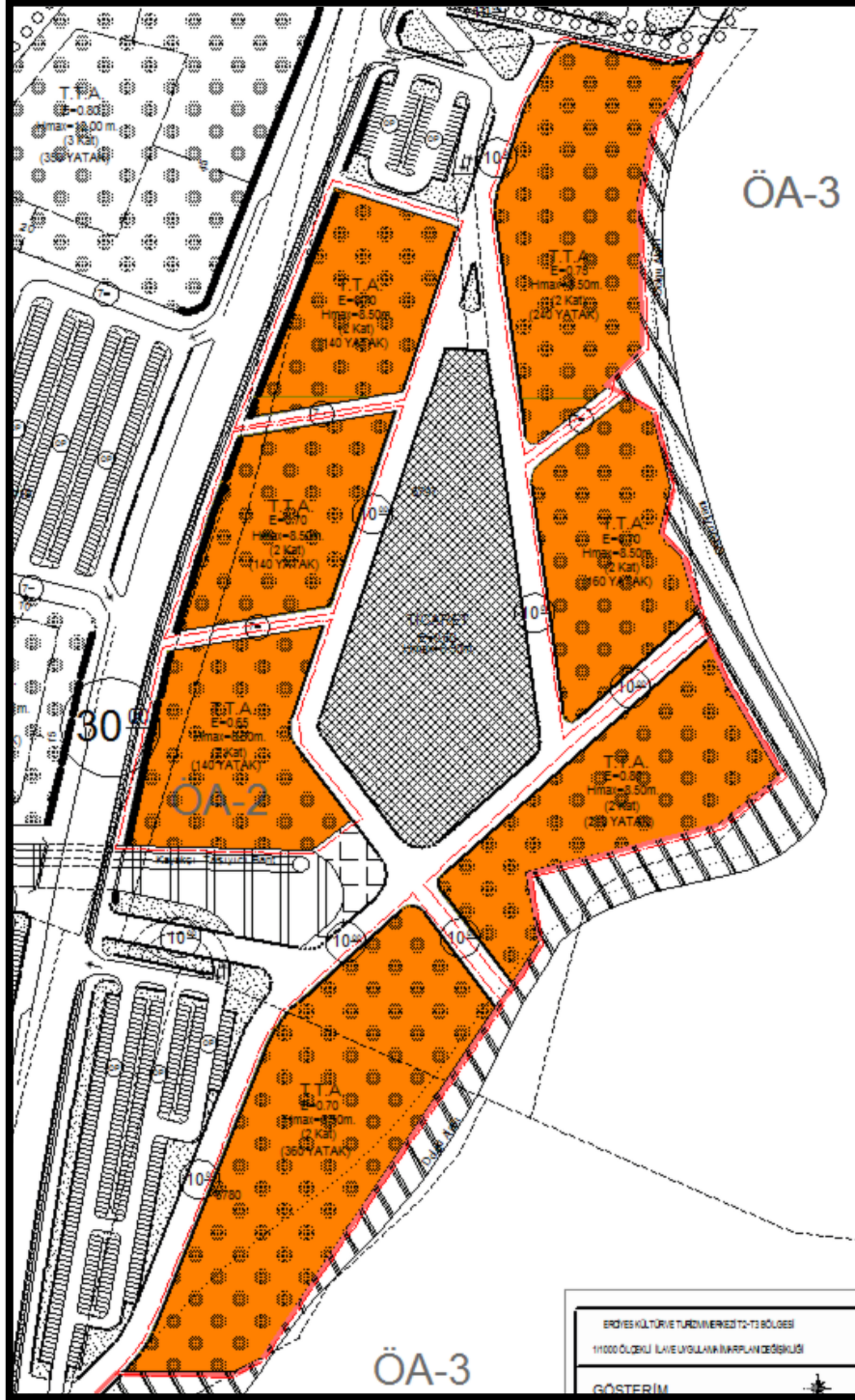
Olarak düzenlenmiştir.

C)PLAN NOTLARI

Planlama alanındaki geçerli plan notları şu şekildedir.

Plan Notları:

- 1) Erciyes Kış Sporları Turizm Merkezi T2-T3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir.



Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESİS ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI:

3 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDE BU PLAN İLE BÜTÜNLÜK ARZ EDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KIŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3 ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRTİLEN YAPILAR YER ALACAK OLUP BU PLANDA BELİRLENEN İMAR ADALARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

MİMARİ PROJE ÇÖZÜMÜ GEREĞİ OLARAK TESİSLERİN YATAK SAYILARI TABLODA BELİRTİLEN SAYILARIN EN ÇOK %10 ÜSTÜNDE OLABİLECEKTİR.

	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	H.MAKS. (METRE)	TABAN ALANI (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KAT SAYISI
I a	60	120	8.5	940	2820	2
I b	60	120	8.5	940	2820	2
I c	60	120	8.5	940	2820	2
II a	35	70	8.5	620	1860	2
II b	35	70	8.5	620	1860	2
II c	35	70	8.5	620	1860	2
III a	40	80	8.5	680	2040	2
III b	40	80	8.5	680	2040	2
III c	40	80	8.5	680	2040	2
III d	40	80	8.5	680	2040	2
III e	40	80	8.5	680	2040	2
IV a	35	70	8.5	620	1860	2
IV b	35	70	8.5	620	1860	2
IV c	35	70	8.5	620	1860	2
IV d	35	70	8.5	620	1860	2
IV e	35	70	8.5	620	1860	2
IV f	35	70	8.5	620	1860	2

Öneri Plan Notu Değişiklikleri