

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

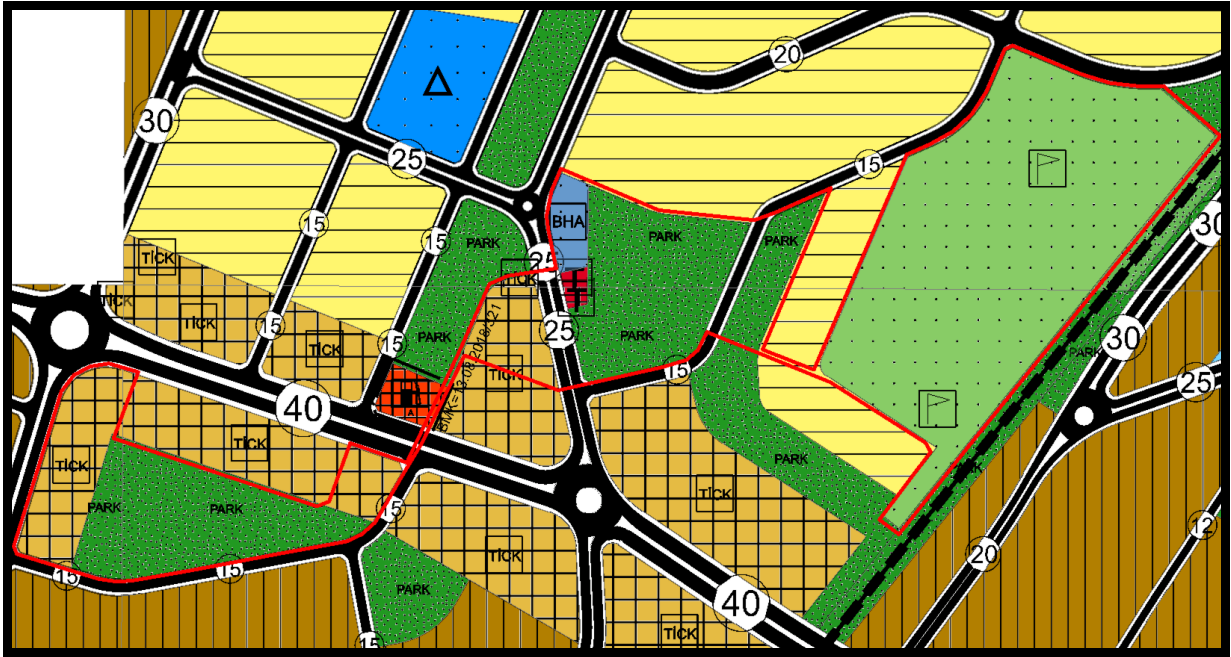
A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri ili, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın K34C05B, K35A21D, K35D01A paftalarının;

Y= 456 400 – 457 600

X= 4 290 550 – 4 291 100 koordinatları arasında kalan, yaklaşık 16,7 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret + Konut Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Spor Alanı, Park Alanı ve Yol" olarak planlı bulunmaktadır.



Harita.1. Planlama Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

B) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kayseri ili, Kocasinan Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün, Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığına yazmış olduğu 25.09 2019 tarih E.962/18213 sayılı yazıda;

"Pervane Mahallesi, 4539 ada 1 Parsel, 4540 ada 1 Parsel, 4556 ada 1 Parsel, 4563 ada 1 parsel ve 4544 ada 1 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı, Park Alanı, Pazar Alanı olarak planlı iken; bu alanda bölge halkının ihtiyaçları gözetilerek yeniden bir düzenleme yapılması uygun bulunmuş, gerekli çalışmalar yapılarak ve uygun görüşler alınarak bölgenin; çevresindeki alanlar ile uyumlu olacak şekilde konut alanı, yeşil alan ve yol, eğitim alanı, belediye hizmet alanı, ticaret alanı olarak planlanması yönünde süreç başlatılmıştır. Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2017 tarih, 103 sayılı kararıyla

kabul edilmiş, 31.03.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanarak, askı-ilan süresi sonunda herhangi bir itiraz olmadığından yürürlüğe girmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; Kayseri 1.İdare Mahkemesinde 2018/817 Esas sayılı dosya ile açılan planların iptali ve yürütmenin durdurulması talepli davada mahkemenin 12.06.2019 tarihinde verdiği yürütmeyi durdurma kararı ile yürütmesi durdurulmuştur.

Yürütmesi durdurulan alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Belediye Meclisinde görüşülmesi...”denilmektedir.

C) PLANLAMA KARARLARI

Kayseri ili, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi’nde bulunan, 4539 ada 1 parsel, 4540 ada 1 parsel 4556 ada 1 parsel, 4563 ada 1 parsel ve 4544 ada 1 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; Resmi Kurum alanı, Park Alanı, Pazar Alanı olarak planlı iken, bu bölgede yaşayan halkın ihtiyaçları gözetilerek yeni plan değişikliği gündeme gelmesi dolayısı ile yapılan çalışmalar doğrultusunda, ilgili kurumlardan da kurum görüşleri alınarak konut alanı, yeşil alan, eğitim alanı, belediye hizmet alanı, ticaret alanı ve yol olarak planlanması doğrultusunda süreç başlatılmıştır.5393 sayılı Belediye Kanunun “Diğer Kuruluşlarla ilişkiler” başlıklı 75.Maddesi gereğince ortak işbirliği kararı alınmış olup Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2017 tarih ve 103 sayılı kararı ile kabul edilmiş, 31.03.2017 tarihinde Büyükşehir Belediyesi onaylanarak askıya çıkarılmış ve askı süresinde itiraz olmadığından bahsi geçen plan değişikliği yürürlüğe girmiştir. Kayseri 1.İdare Mahkemesinin 2018/817 E. 2019/769 K sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği Asgari Sosyal Donatı Standartlarını sağlamadığı, 4540 ada 1 parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile resmi kurum alanı olarak planlandığı ancak daha sonra 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile aynı alanın park alanı olarak düzenlendiği, ilerleyen süreçte ise taşınmaz üzerinde plan değişiklikleri yapılarak revizyon olarak kayda geçirildiği, bunun yanı sıra 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanan alanda yaşaması öngörülen nüfus ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı için verilen inşaat hakkı üzerinden hesaplanan nüfus arasında 3 katı kadar fark olduğu bu sebeple alt ve üst ölçekli planlarla uyumunun olmadığı, davaya konu revizyon imar planlarının birbirinden kopuk olması ve dava konusu alanının her ne kadar revizyon nazım ve revizyon

uygulama imar planı olarak onaylansa da gerek alan büyüklüğü gerek düzenlemenin içeriği açısından, imar planı değişikliği olarak ifade edilmesi gerektiği planlanan alanın mevcut öneri arazi kullanımına bakıldığında revizyon imar planlarının getirdiği bütünlüğü, nüfus, sosyal alt yapı dengesine sahip olmadığı, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olmadığı gerekçeleriyle iptal edilmiştir. Bu doğrultuda plansız kalan alanda Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nce 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep incelenmiş olup; Kayseri 1.İdare Mahkemesinin 2018/817 E. 2019/769 K sayılı kararı ile 4539 ada 1 parsel, 4540 ada 1 parsel 4556 ada 1 parsel, 4563 ada 1 parsel ve 4544 ada 1 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda iptal edilen 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, planlama hiyerarşisi göz önünde bulundurularak üst ölçeklerle uyumlu olarak yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği düzenlenerek planlara işlenmiştir. Bahsi geçen dava konusu alanda mahkeme kararında belirtilen gerekçeler sağlanmış olup, plan değişikliği ile önerilen planlama alanına gelecek olan nüfusun sosyal donatı ihtiyacı Mekansal Planlar Yapı Yönetmeliğindeki, Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Standartlarını sağlayacak şekilde düzenlenmiştir. Planlama alanının kuzeydoğu bölümünde yer alan Spor Alanı olarak planlı bulunan alanının bir kısmı "Özel Eğitim Alanı ve Park Alanı" olarak ayrılmıştır. 25 metrelik yola cepheli Eğitim alanı olarak planlı bulunan taşınmazın devamında Ticaret + konut kullanımı olduğu, öneri planlama alanında, Spor Alanının güneybatısında Eğitim Alanı önerilmesi dolayısı ile mezkur alan Ticaret Konut Alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanının kuzeydoğu bölümünde 20 ve 15 metrelik taşıt yollarına cepheli Özel Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanı planlanmıştır. 4539 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı ve Park alanı olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına işlenmiştir.

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

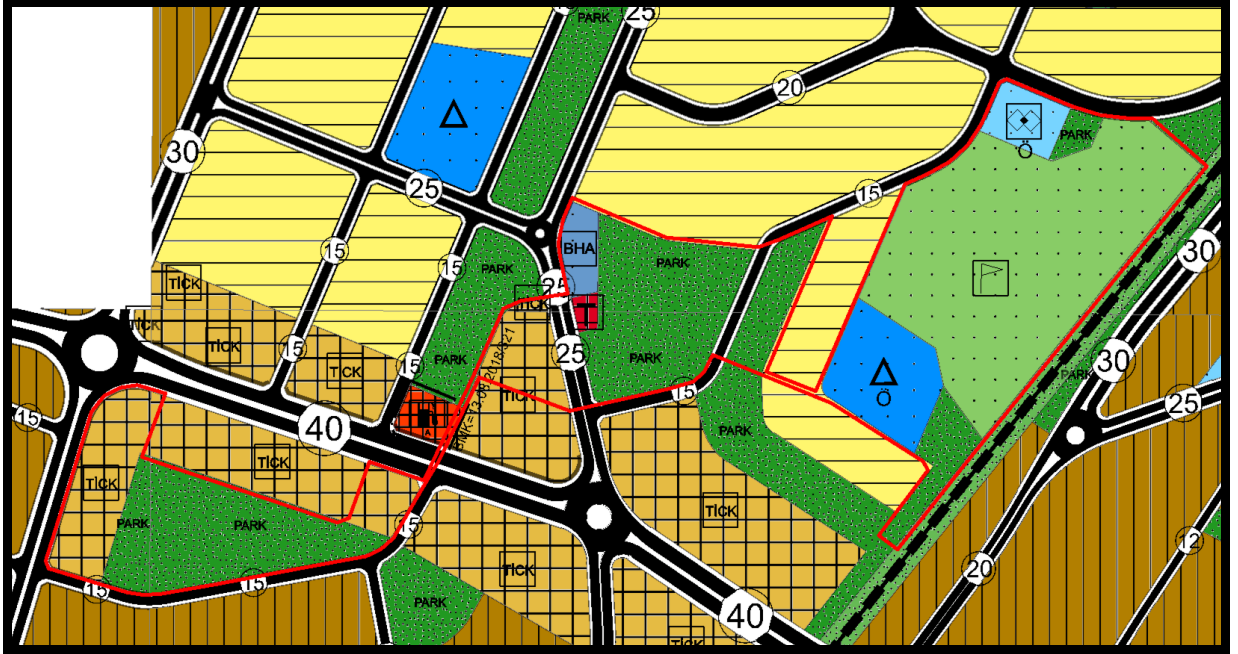
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanına ilişkin Alan Kullanımları şu şekildedir:

ALAN DAĞILIMI			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)
KONUT TİCARET ALANI	3	%22,8	20853.46
PARK ALANI	5	%32	55757.13
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	%3,4	3086.83
TİCARET ALANI	1	%0.43	851.71
SOSYAL TESİS ALANI	1	%3.16	4244.32
SPOR ALANI	1	%32,7	56123.7
EĞİTİM ALANI	1	%12,2	11163.78
YOL		%1,8	1518,44

Tablo.1.Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı

Planlama alanına ilişkin detaylı alan dağılımı, nüfus hesaplaması ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



Harita.2. Planlama Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

ND İMAR
İNŞAAT TİC. A.Ş.
Yukarı Öveçler Mah. 1238. Cad.No:9/A Çankaya/ANKARA
Tel:0312 480 03 00 Fax:0312 480 03 40
Başkent Vergi Dairesi 309 035 7941
Ticaret Sic. No: 95875

Nadir DOĞAN
Şehir Plancısı
Oda No: 34 Dp.No:13

Hüseyin ÖZEL
Mimar
Oda No: 35871