



**KAYSERİ İLİ KOCASINAN İLÇESİ ELAGÖZ
MAHALLESİ 6990 ADA 2 NO.LU PARSEL VE 6606
ADA 40 NO.LU PARSELİN BULUNDUĞU ALANDA
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZIRLAYAN
İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TAN.HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.**



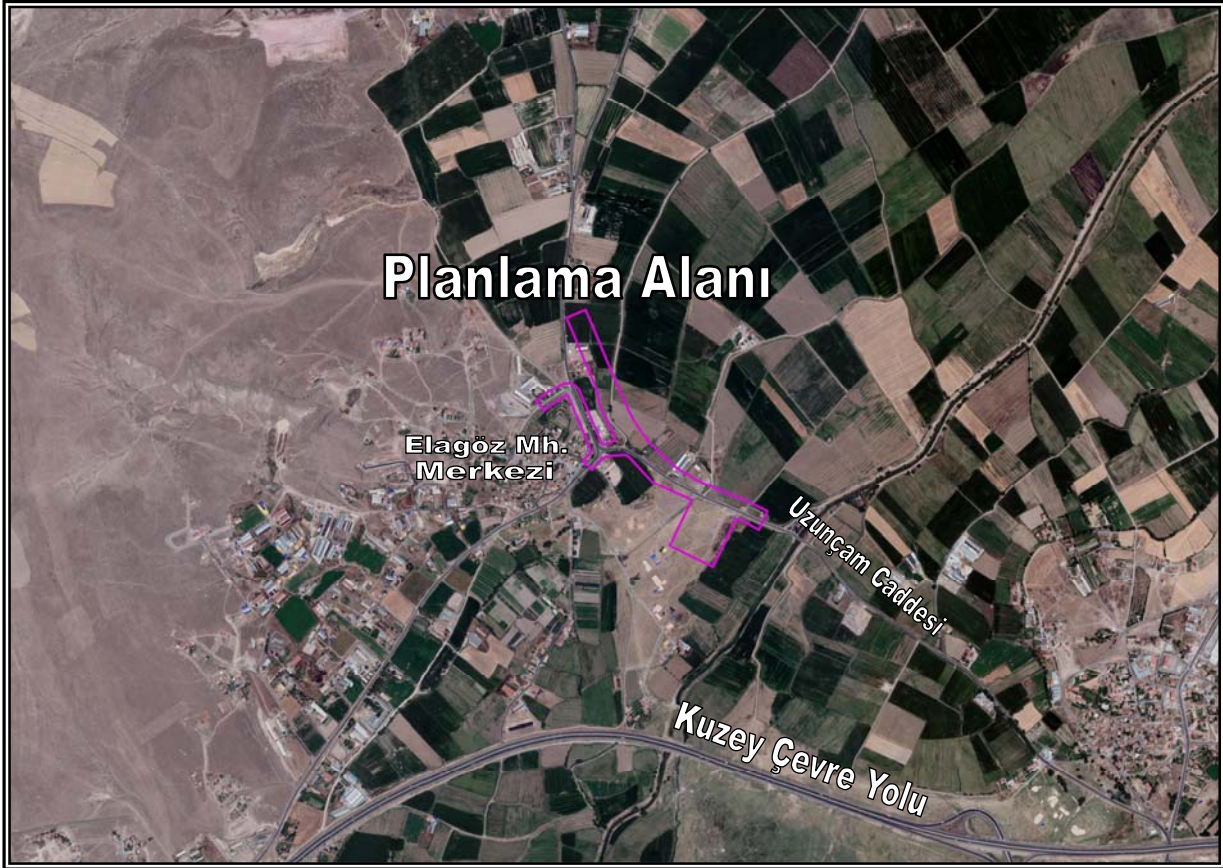
www.imajsehircilik.com

KOCASINAN İLÇESİ ELAGÖZ MAHALLESİ 6990 ADA 2 NO.LU PARSEL VE 6606 ADA 40 NO.LU PARSELİN BULUNDUĞU ALANDA 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Elagöz Mahallesi sınırları içerisinde, Kayseri Kuzey Çevre Yolu'nun yaklaşık 800 metre kuzeyinde, Elagöz Mahalle merkezinin doğusunda, Uzunçam Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. **(Bkz. Resim 1)**

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan ve yakın çevresinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup içerisinde doğal karakterli boş araziler, tarım arazileri ve ahır kullanımlı hayvancılık tesisleri bulunmaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı; Kocasinan İlçesi, Erkilet Elagöz Mahallesi sınırları içerisinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35A4 imar paftasının X: 4.297.950 – 4.298.250 ve Y: 718.550 – 718.800 koordinatları arasında, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının ise K35A16D imar paftasının X: 4.296.800 – 4.297.750 ve Y: 457.500 – 458.400 koordinatları arasında bulunmaktadır. Planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında; "Tarım Alanı" olarak planlı olup 3,00 hektarlık alanı kapsamaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılan alan, plan onama sınırı dışında yer almakta olup yaklaşık 10,00 hektar büyüklüğündedir.

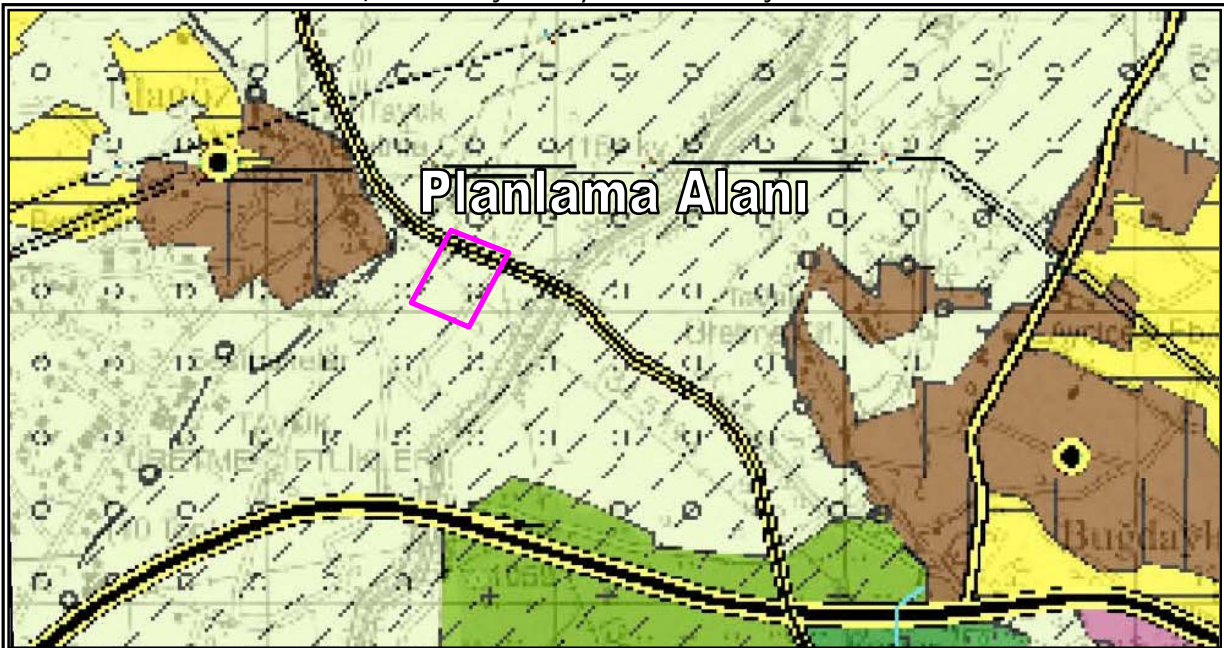
1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi ve doğusu: birinci derece yol ve tarım alanı,
- Güneyi: tarım alanı,
- Batısı ise tarım alanı ve düşük yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlıdır.

(Bkz. Resim 4)

Planlama alanı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2016 tarih ve 580 sayılı kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli Kayseri İl Bütünü Çevre Düzeni Planında "Birinci Derece Yol, Tarım Alanı ve Sulama Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Resim 2)

Resim 2: Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Kayseri İl Bütünü Çevre Düzeni Planındaki Durumu

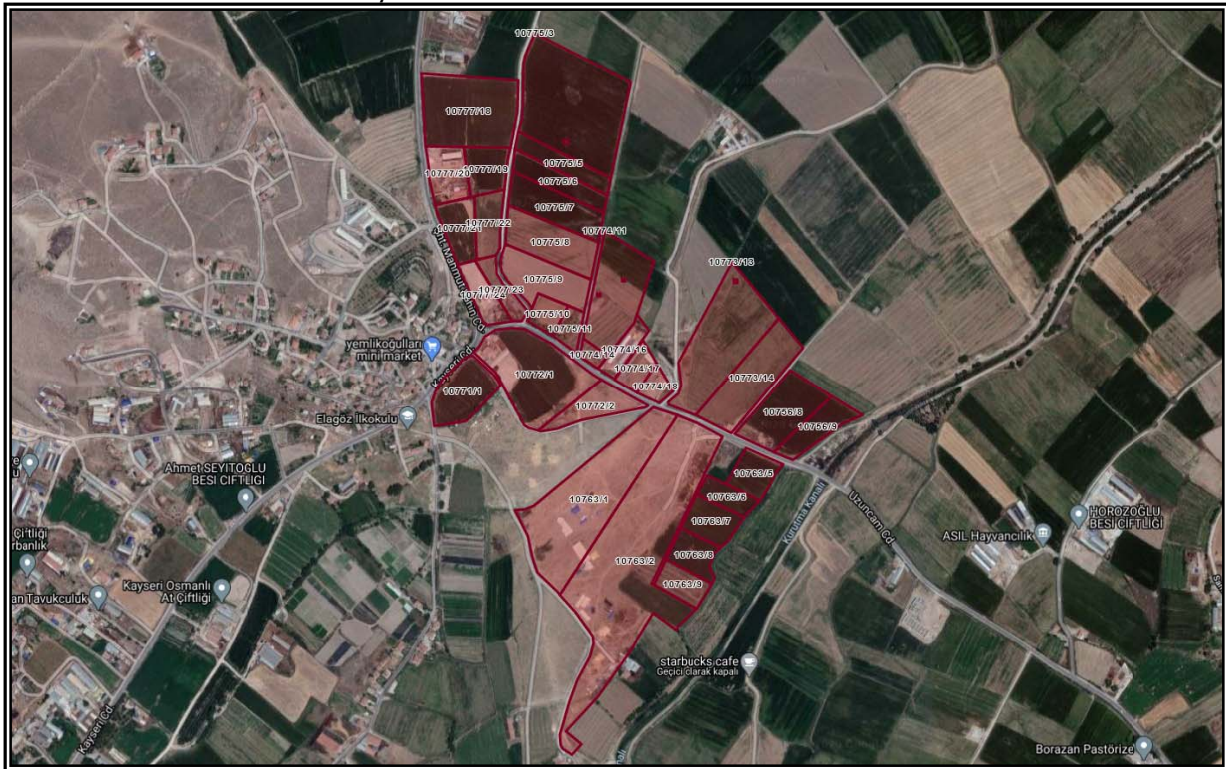


3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Elagöz Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Elagöz Tüzel Kişiliğine kayıtlı 6990 ada 2 parsel no.lu taşınmaz ile mera mülkiyetindeki 6606 ada 40 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde yer almakta iken daha sonra yapılan toplulaştırma uygulaması kapsamında yapılan düzenlemeler neticesinde 10763 ada 1 ve 2 no.lu taşınmazlar olarak tapuya tescil edilmiş parseller üzerinde bulunmaktadır.

(Bkz. Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Kocasinan İlçesi, Elagöz Mahallesi sınırları içerisinde 10763 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı", 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise onama dışı alanlardan oluşmaktadır. **(Bkz. Resim 6)**

Adı geçen taşınmazların bulunduğu alanda Kayseri Ticaret Borsası tarafından canlı hayvan pazarı yapılması maksadıyla 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında imar planı değişikliği yapılması, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise onama sınırı



dışında yer alıyor olması sebebiyle taşınmazların bulunduğu alanda imar planı yapılması talep edilmektedir.

5) KURUM GÖRÜŞLERİ

Kocasinan İlçesi, Elagöz Mahallesi sınırları içerisinde, 6990 ada 2 no.lu parsel ve 6606 ada 40 no.lu parselin (toplulaştırma sonrası 10763 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar) bulunduğu alanın planlanmasına yönelik alınan kurum görüşleri aşağıda maddeler halinde özetlenmiştir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün 07.04.2020 tarih ve E.86759 sayılı yazısında: imar planı çalışması yapılacak alanın devlet yoluna bağlantı söz konusu olmadığından ve tesis kurulması istenilen taşınmaza giriş-çıkış bağlantısının yapılacağı yol bilinemediğinden, bağlantı yapılacak olan yolun sorumlusu kuruluşun tespiti ve bu kuruluştan gerekli izinlerin alınması ve söz konusu tesisin giriş-çıkış bağlantısının yapıldığı yol devlet yoluna bağlantılı ise devlet yolunun projesine işlenmesinin ve trafik güvenliğinin sağlanması gerektiği bildirilmiştir.
- Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E.392912 sayılı yazısında: imar planı yapılması talep edilen alanların sit alanı dışında yer aldığı, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydı olmadığı, söz konusu alanların yüzeyinde yapılan incelemelerde 2863 sayılı kanun kapsamına giren korunması gerekli herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı, ancak bu alanlar üzerinde olası bir hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir buluntu veya kalıntıya rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi uyarınca çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya mülki idare amirlerine haber verilmesi şartıyla imar planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 01.04.2020 tarih ve E.32361 sayılı yazısında: imar planı yapılacak alanın Kayseri Hava Limanı için



tasarlanmış mevcut usuller ile sorumluluk alanında yer alan CNS Elektronik Sistemleri açısından herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

- Kayseri İl Sağlık Müdürlüğü'nün E.6183 sayılı kurum görüşünde: bahse konu alan içerisinde yapılacak olan imar planı çalışmaları kapsamında yürütülecek çalışma için herhangi bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir.
- Kayseri Doğalgaz Dağıtım ve Planlama A.Ş. Müdürlüğü'nün 25.03.2020 tarih ve E.6183 sayılı yazısında: adı geçen taşınmazların bulunduğu alanda kuruma ait herhangi bir doğalgaz boru hattının bulunmadığı ve kurumca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
- Kayseri Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün E.63592 sayılı kurum görüşünde: ilgili alanda herhangi bir tesis ve çalışmalarının olmadığı bildirilmiştir.
- Kayseri Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 03.04.2020 tarih ve E.971 sayılı kurum görüşünde: adı geçen taşınmazların yer aldığı alanda herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında: bahse konu alanın jeoloji, heyelan ve diri fay haritaları kurum arşivinde bulunmakta olup ilgili alanda yapılacak planlama çalışmaları kapsamında herhangi bir engel teşkil edecek durum bulunmadığı ifade edilmiştir.
- Kayseri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.04.2020 tarih ve E.7781 sayılı kurum görüşünü içeren yazısında: adı geçen taşınmazların bulunduğu alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında yer almadığı ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, plan notları ile plan hükümlerinde belirtilen şartlara uyulması koşulu ile herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.
- Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 10.04.2020 tarih ve E.40040 sayılı yazısında: söz konusu alanda dağıtım şirketine ait elektrik dağıtım şebekesi tespit edildiği belirtilerek ekte yer alan trafo ve direklerin yerinde korunması ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet yaklaşım mesafelerine uyulması kaydıyla herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.



- Kayseri ve Civarı Elektrik Türk A.Ş. Yatırım ve Tesis Müdürlüğü'nün kurum görüşünü içeren yazısında: bahse konu taşınmaz sınırları içerisinde trafo ve direklerin yerinde korunması ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet yaklaşım mesafelerine uyulması kaydıyla herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 27.04.2020 tarih ve E.149999 sayılı kurum görüşünde: ilgili planlama alanında mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilerek kurumca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
- Devlet Su İşleri 12.Bölge Müdürlüğü'nün 01.10.2020 tarih ve 602368 sayılı yazısında: talep konusu alanın Kayseri Sarımsaklı AT ve TİGH projesi kapsamında yer aldığı ifade edilerek adı geçen taşınmazların bulunduğu alanda arazi toplulaştırması çalışmalarının tamamlandığını belirterek kurumca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
- Kayseri İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.03.2020 tarih ve E.279404 sayılı kurum görüşünde: bahse konu alanın Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleri içerisinde yer almadığı belirtilerek kurumca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 24.03.2020 tarih ve E.2215967/10297 sayılı görüşünde: 04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin 7. Ve 8. Maddeleri doğrultusunda doğal gaz iletim boru hatları ve alt yapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce yönetmelikte belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilerek adı geçen taşınmazların bulunduğu alanda yapılacak olan imar planı çalışmalarında kurumca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
- Kayseri İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 26.08.2020 tarih ve E.116157 sayılı görüşünde: adı geçen taşınmazların bulunduğu alanda 7269 – 1051 sayılı



Kanun uyarınca Afete Maruz Bölge Kararı olmadığı belirtilerek kurumca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01.10.2020 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda bahse konu taşınmazların bulunduğu alan, "Yerleşime Uygun Alan (UA-1)" olduğu belirtilerek jeolojik açıdan sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

6) PLANLAMA KARARLARI

Kocasinan İlçesi, Elagöz Mahallesi sınırları içerisinde 10763 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazların bulunduğu alanda Kayseri Ticaret Borsası tarafından canlı hayvan pazarı yapılması maksadıyla 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması talebi kurum görüşleri ve imara esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları dikkate alınarak uygun görülmüş olup 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yapılan plan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

- Yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında, bahse konu taşınmazların plan değişikliğine konu olan kısımları, tarım alanı olarak planlı olup yapılan düzenleme ile Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak yeniden planlanmıştır. **(Bkz. Resim 5)**
- Yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında onama sınırı dışında olan taşınmazların bulunduğu alanda yaklaşık 3,00 hektar büyüklüğünde Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı planlanmıştır.
- Söz konusu tesise ulaşımın sağlanması maksadıyla Karayolları 6.Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan Kayseri – Felahiye Yol Projesi ve kamulaştırması sınırı dikkate alınarak 25 metre genişliğinde taşıt yolu ve yol ile kamulaştırma sınırı arasında kalan alanlar ise pasif yeşil alan olarak planlanmıştır.
- Ayrıca 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Elagöz Mahalle yerleşiminin kuzeyinde 20 metre genişliğinde planlı ikinci derece yol ile Kayseri – Felahiye

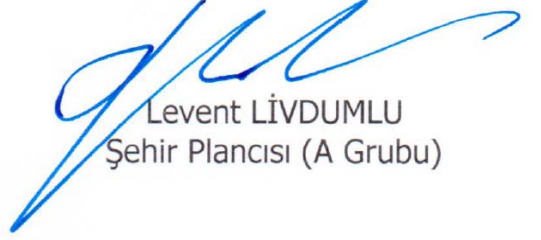


İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TANITIM HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
"A Grubu Planlama"

Yol Projesi kapsamında yapılması planlanan kavşak arasında ulaşımın sağlanması maksadıyla 20 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır.

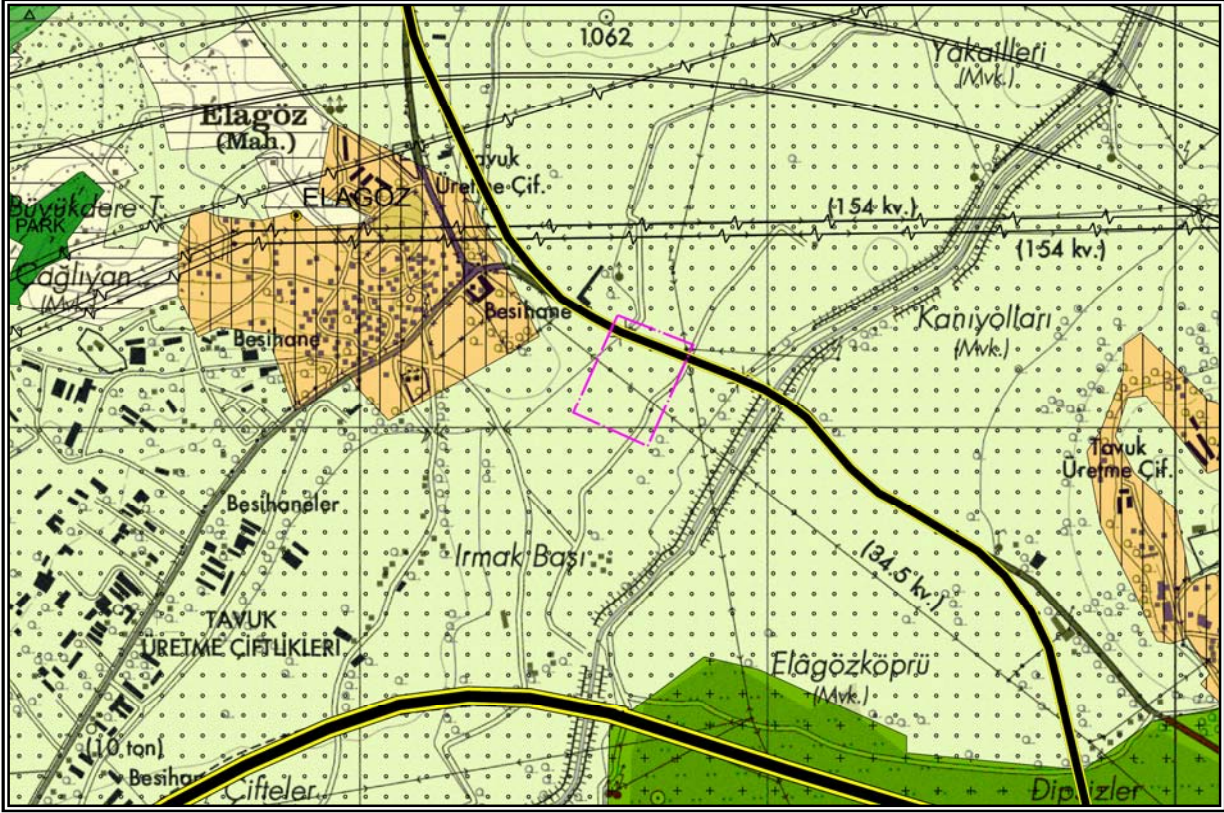
- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırı içerisindeki yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları ve kullanım türlerinin dağılımı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir. **(Bkz. Resim 7)**

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşımayıp, 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

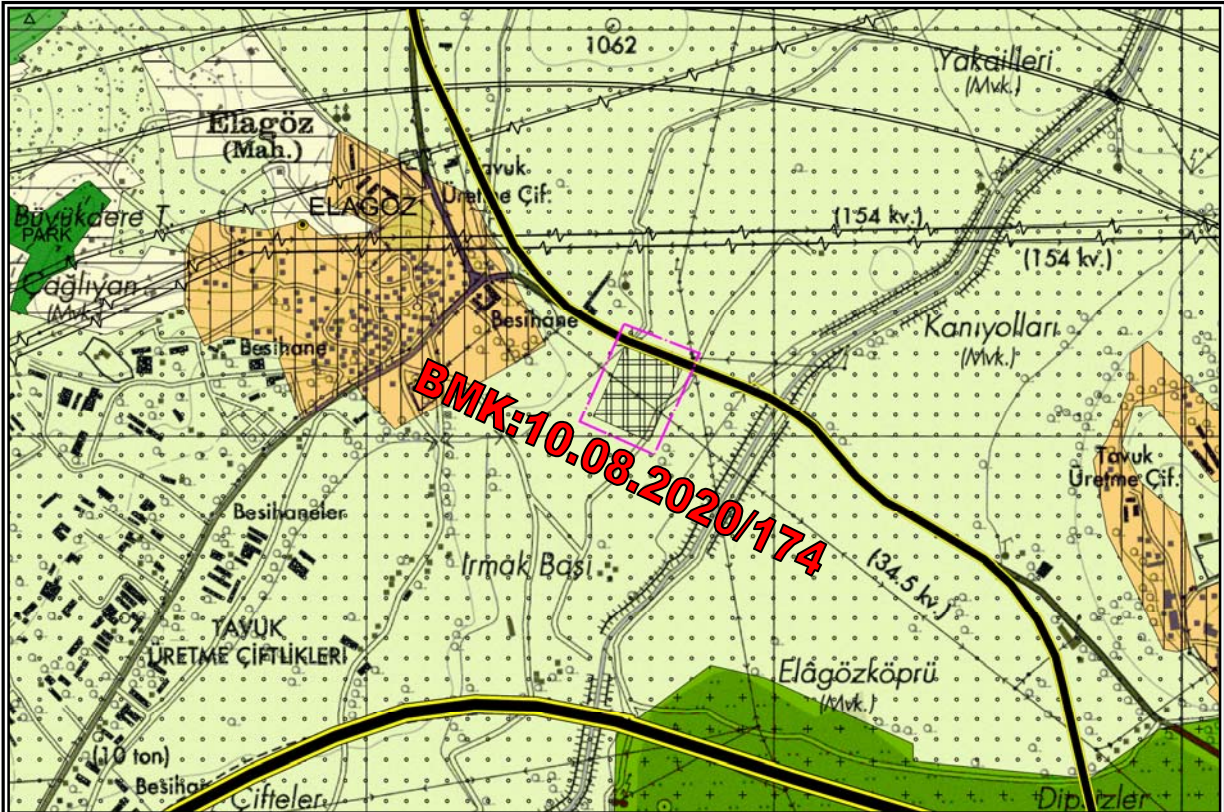

Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 M8BSER41	MD Tarihi: 05.10.2020 Proje Kayıt No: 38-2020-1545 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

Resim 4: Kocasinan İlçesi, Elagöz Mahallesi Sınırları İçerisinde 10763 Ada 1 ve 2 No.lu Parsellerin Bulunduğu Alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Kocasinan İlçesi, Elagöz Mahallesi Sınırları İçerisinde 10763 Ada 1 ve 2 No.lu Parsellerin Bulunduğu Alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Önerisi (Öneri Plan)



Resim 6 : Kocasinan İlçesi, Elagöz Mahallesi Sınırları İçerisinde 10763 Ada 1 ve 2 No.lu Parsellerin Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 7: Kocasinan İlçesi, Elagöz Mahallesi Sınırları İçerisinde 10763 Ada 1 ve 2 No.lu Parsellerin Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi (Öneri Plan)

