İÇİNDEKİLER

A. PLAN AÇIKLAMA RAPORU 1

1. AMAÇ VE HEDEFLER 1

2.KAPSAM 3

3.GENEL ÖZELLİKLER 4

KONUM 4

TARİHSEL ÖZELLİKLER 5

FİZİKSEL VE COĞRAFİ YAPI 6

DEMOGRAFİK YAPI 7

SOSYO-EKONOMİK YAPI 8

YERLEŞMEDEKİ YAPILARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 10

SENTEZ VE KURUM GÖRÜŞLERİ 14

GELİŞME YÖN VE EĞİLİMLERİ 15

4. YERLEŞMEYE İLİŞKİN PLAN KARARLARI 16

ÜST ÖLÇEK PLANLAMA ÇALIŞMALARI 16

NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI 17

5.SORUNLAR- OLANAKLAR (KENTSEL ÖLÇEKTE) 19

SORUNLAR 19

OLANAKLAR 19

6.GENEL DEĞERLENDİRME 21

7. PLANLAMA YAKLAŞIMI 22

8. PLAN KARARLARI 24

KORUMA KARARLARI 24

K-2 Kısmen Yapılaşmış veya Yapılaşmamış Yeni Yapıların Yoğunlaştığı, Bağ-Bahçe Alanı Koruma Bölgesi 29

Etkileme Geçiş Bölgeleri (G) 30

SS Sokak Sağlıklaştırması Yapılacak Güzergahlar 30

PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI GRUPLARI 31

Tescilli Anıtsal Yapılar *31*
Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri Yapılar *31*
Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örnekleri *31*
Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örneklerine Ait Özgün Olmayan Kaldırılması Önerilen Ek Kütleler *31*
Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örneklerine Ait Özgün Olmayan Korunması Önerilen Ek Kütleler *31*
Kütlesel Olarak Mevcut Harabeler *32*
İz Olarak Mevcut Harabeler *32*
Geleneksel Dokuya Uygun Korunacak Yeni Yapı *32*
Geleneksel Dokuya Aykırı Yeni Yapı *32*
PLANLAMA ALANI KULLANIM KARARLARI 34

9. PLAN NOTLARININ OLUŞTURULMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLAR. 37

9.1. KORUMA POLİTİKALARI 37
9.2. KORUMA STRATEJİLERİ 39

10. İŞLEVLENDİRMEYE İLİŞKİN İLKE VE ESASLAR 42

11. PLAN YÖNETİM MODELİ 45

ALT PROGRAMLAR 45

B. PLAN NOTLARI 52

1. AMAÇ 52

2. KAPSAM 53

3. HEDEF 54

4. TANIMLAR 56

4.1. KISALTMALAR 56
4.1.1. Bakanlık: *56*
4.1.2. Belediye: *56*
4.1.3. Büyükşehir Belediyesi: *56*
4.1.4. KUDEB *56*

4.1.5. Yüksek Kurul: ... *56*
4.1.6. Kurul: ... *56*
4.1.7. Müze Müdürlüğü: ... *56*
4.1.8. Vakıflar Bölge Müdürlüğü: ... *56*
4.1.9. İlgili Kurum ve Kuruluş ... *57*
4.1.10. İlgili İdare ... *57*
4.2. GENEL TANIMLAR ... 57
4.2.1. Sit Alanına İlişkin Tanımlar ... *57*
4.2.1.1. Kültür Varlıkları ... 57
4.2.1.2. Taşınmaz Kültür Varlıkları ... 57
4.2.1.3. Taşınmaz Tabiat Varlıkları ... 58
4.2.1.4. I. Grup Yapılar ... 58
4.2.1.5. II. Grup Yapılar ... 58
4.2.1.6. Sit ... 58
4.2.1.7. Kentsel Sit ... 58
4.2.1.8. Koruma Amaçlı İmar Planı ... 59
4.2.2. Planlama Alanına İlişkin Tanımlar ... *59*
4.2.2.1. Takas ve Hak Aktarım Alanı ... 59
4.2.2.2. Önlemli Alan (ÖA-2.2) ... 60
4.2.2.3. Uygun Alan (UA-2) ... 60
4.2.2.4. Oyma Mekanların ve Yapı Kalıntılarının Yer Aldığı Açık Alanlar (OYA) 60
4.3. PLANLAMAYA İLİŞKİN TANIMLAR ... 61
4.3.1. KORUMA VE GELİŞTİRMEYE İLİŞKİN TANIMLAR ... *61*
4.3.1.1. Korunacak Yapılara Müdahaleler ... 61
4.3.1.2. İnşai ve Fiziki Müdahale ... 61
4.3.1.3. Tadilat ve Tamirat ... 61
4.3.1.4. Esaslı Onarım ... 62
4.3.1.5. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon) ... 62
4.3.1.6. Dönemler ve Tamlama Çalışması (Restitüsyon) ... 62
4.3.1.7. Sağlamlaştırma (Konsolidasyon) ... 62
4.3.1.8. Temizleme (Liberasyon) ... 63

4.3.1.9. Yapısal Temizleme 63
4.3.1.10. Kimyasal Temizleme 63
4.3.1.11 Bütünleme (Reintegrasyon) 63
4.3.1.12. Yenileme (Renovasyon) 63
4.3.1.13. Taşıma (Moving) 63
4.3.1.14. Yok Olan Yapılar 63
4.3.1.15. Onarım Ön İzin Belgesi 64
4.3.1.16. Onarım Uygunluk Belgesi 64
4.3.1.17. Kullanma İzin Belgesi 64
4.3.2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN TANIMLAR *64*
4.3.2.1. Yerleşik Konut Alanı 64
4.3.2.2. Taban Alanı 64
4.3.2.3. Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 64
4.3.2.4. Yapı İnşaat Alanı 65
4.3.2.5. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) 65
4.3.2.6. Etkileşim – Geçiş Sahası 65

5. PLANLAMA İLKELERİ VE İLGİLİ İDARELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI 66

5.1. KORUMAYA İLİŞKİN PLANLAMA İLKELERİ 66
5.2. GELİŞTİRMEYE İLİŞKİN PLANLAMA İLKELERİ 67
5.3. ETKİLEME GEÇİŞ ALANLARINA İLİŞKİN PLANLAMA İLKELERİ 67
5.4. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖREV VE SORUMLULUKLARI 68

6. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ 69

6.1. GENEL HÜKÜMLER 69
6.2. KORUMA VE GELİŞTİRMEYE İLİŞKİN HÜKÜMLER 73
6.2.1. KORUMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER / PARSEL ÖLÇEĞİNDE KARARLAR. 73
6.2.1.1. Tescilli I. Grup Yapılar 73
6.2.1.2. Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri Yapılar 74
6.2.1.3. Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örnekleri 74

6.2.1.4. Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örneklerine Ait Özgün Olmayan Ek Kütleler (Müştemilatlar) 75
6.2.1.5. Geleneksel Özellikler Gösteren Harabe Yapılar 76
6.2.1.6. Geleneksel Dokuya Uygun Korunacak Yeni Yapı 78
6.2.1.7. Geleneksel Dokuya Aykırı Yeni Yapı 78
6.2.1.8. Korunacak Avlu Duvarları 79
6.2.2. GELİŞTİRMEYE İLİŞKİN HÜKÜMLER *79*
6.2.2.1. Öncelikli Alan 80
6.2.2.2. SS – Sokak Sağlıklaştırması Yapılacak Güzergahlar 80
6.3. SİT ALANINDAKİ YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ *81*
6.3.1. ORTAK HÜKÜMLER *81*
6.3.2. ARSA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER *82*
6.3.3. BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER *82*
6.3.3.1. Binalara Kot Verilmesi 82
6.3.3.2. Kat Yüksekliği 84
6.3.3.3. Kütle Düzeni 84
6.3.3.4. Yapım Sistemi 85
6.3.3.5. Üst Örtü 85
6.3.3.6. Çıkmalar ve Cepheler 87
6.3.3.7. Pencereler 88
6.3.3.8. Kapılar 89
6.3.3.9. Merdiven 90
6.3.3.10. Avlular, Avlu Duvarları ve Çeşmeler 90
6.3.4. K1 KORUMA BÖLGESİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ *91*
6.3.5. K2 KORUMA BÖLGESİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ *91*
6.4. ETKİLEME GEÇİŞ ALANLARI (G) YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ 92
6.4.1. G BÖLGESİ – YEŞİL VE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ YAPILAN BÖLGE . *92*
6.5. KENTSEL ÇALIŞMA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER 93
6.5.1. KENTSEL ÇALIŞMA VE SOSYAL DONATI ALANLARI *93*
6.5.2. PARKLAR-AÇIK ALANLAR-MEYDANLAR *94*

6.5.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 94
6.5.4. YOLLAR 95
6.5.5. KENT MOBİLYALARI 96

TABLOLAR

TABLO 1: TESCİLLİ YAPI ENVANTER LİSTESİ 25
TABLO 2: PLANLAMA ALANINDAKİ YAPILARA İLİŞKİN KARARLAR TABLOSU 33
TABLO 3: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ALANI KULLANIMLAR TABLOSU 35
TABLO 4: BÖLGELERE GÖRE KULLANIM MATRİKSİ 43

ŞEKİLLER

ŞEKİL 1: YOZGAT-SİVAS-KAYSERİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA GERMİR VE ÇEVRESİ 16
ŞEKİL 2: ALT PROGRAMLAR VE YETKİLİ BİRİMLER 51

EKLER

EK1: ALT ÖLÇEKTE PROJE UYGULAMA SÜRECİ

A. PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE HEDEFLER

Germir (Kayseri) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planının genel amacı; alanın ve alanda yer alan kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunmasını, koruma alanı içinde yaşayan yerel halkın sosyal ve ekonomik yapısının iyileştirilerek, istihdam ve katma değer yaratan stratejilerin geliştirilmesini sağlamak koruma esasları, kullanma koşulları, yapılaşma sınırları, sağlıklaştırma, yenileme alanı ve projelerinin tasarım ilkelerinin oluşturulmasıdır.

Bu genel amaca ulaşabilmek için, İlbank A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı'nın ilgili teknik şartnamesinde yer alan Koruma Amaçlı İmar Planı tanımı ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen hedefler şunlardır:

Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında bulunan, doğal ve kültürel kaynak değerlerinin, koruma ve kullanma dengesi kurulmak sureti ile ekolojik planlama yaklaşımı çerçevesinde planlanması,

Koruma Amaçlı İmar Planının, Germir yerleşmesinin içinde bulunduğu Derevenk Vadisi Doğal Sit Alanı ile Tavlusun yerleşmesi korunan alanı bütününde değerlendirilmesi, bu bütünlüğe ilişkin oluşturulan plan kararlarının, 'Doğal ve Kültürel Değerlerin Birlikte Sürdürülebilirliği' vizyonu çerçevesinde ortaya konulması ve bu çerçevede mekansal ve yönetimsel stratejilerin belirlenmesi,

Kentsel ve Doğal Sit Alanının geleneksel ve doğal yapısını koruyarak tanıtımını sağlayacak ve konaklama faaliyetlerine de olanak tanıyacak ilke ve esasların belirlenmesi,

Sivil ve anıtsal mimari örneklerinden oluşan geleneksel doku kalitesinin yükseltilmesi, restorasyon vb. projelerin yaygınlaştırılması, geleneksel yapıların tamamının

kullanılabilir duruma getirilmesi ve yöre halkının bu sürece katılımının sağlanması planın hedeflerini oluşturmaktadır.

2.KAPSAM

İlbank A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığınca verilen Germir Kentsel Sit Alanı hâlihazır harita sınırları dâhilindeki, Kültür Turizm Bakanlığı, Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 24/12/1993 tarih ve 1643 sayılı kararı ile Kentsel Sit olarak tescil edilmiş ve sınırları belirlenmiş olan, 27,29 ha Germir Kentsel Sit Alanında, bu alanı korumak üzere Koruma Amaçlı İmar Plan yapılması ve Etkileme Geçiş Bölgelerinin tanımlanması bu planın kapsamını oluşturmaktadır.

Planlama çalışmalarında sit alanının barındırdığı kültürel mirasın yanı sıra bölgenin Kayseri kent merkezine yakın bir konumda olması nedeniyle, burada yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı kararlarının, kent bütününün kimliğini ve karakterini yansıtacak kararların ortaya konulmasında son derece önemli bir rolü olduğu gerçeği göz önünde bulundurulmalıdır.

3.GENEL ÖZELLİKLER

Konum

İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerde, Orta Kızılırmak bölümünde Kayseri iline bağlı Melikgazi ilçesi Erciyes Dağı'nın güney eteklerinde, Kayseri merkezden geçen Ankara-Sivas yolunun güney yakasında kurulmuştur.İlçe; kuzeyde Kocasinan, doğuda Talas, batıda İncesu, güneyde Hacılar ilçeleri tarafından sınırlandırılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği 1.069 m'dir. İlçeye bağlı 9 köy, ilçe merkezine bağlı 71 mahalle bulunmaktadır. Bunların toplam nüfusu 476.855 kişidir.

14/12/1988 tarihli ve 20019 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3508 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereğince Kayseri Belediyesi ismi "Kayseri Büyükşehir Belediyesi"ne dönüştürülmüş ve aynı Kanun ile Kayseri il merkezinde Melikgazi ve Kocasinan adlarıyla iki ilçe ve bu ilçelerin merkezinde aynı adlarla iki belediye kurulması yasallaşmıştır. Bu Kanun'un mali hükümleri ise 01/01/1989 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Melikgazi ve Kocasinan Belediye Seçimleri, ilk genel mahalli idareler seçimiyle birlikte yapılmıştır. Kanun'un geçici 1. maddesinde, Melikgazi ve Kocasinan Belediye seçimlerinin ilk genel mahalli idareler seçimi ile birlikte yapılması öngörüldüğünden 26/03/1989 tarihine kadar Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Büyükşehir Belediyelerinin yönetimi hakkındaki Kanun Hükmündeki Kararname'nin değiştirilerek kabulü hakkında 3030 sayılı Kanun'da yazılı ilçe ve büyükşehir belediyelerine ait yetkileri kullanmış ve görevleri yürütmüştür. Bu Kanun'un 2. maddesi ile; Kayseri ili merkez ilçesi merkez bucağına bağlı Anbar ve Konaklar köylerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak Melikgazi Belediyesine mahalle olarak bağlanmıştır. Melikgazi ilçesinin yüzölçümü ise 497 km² olup, il yüzölçümünün % 2,9'unu oluşturmaktadır.

Kayseri'nin doğusunda merkeze 6 km uzaklıkta bulunan Germir Kentsel Sit Alanı, Kayseri-Sivas yolunun 6. km'sinden başlayan ve Zincirdere'nin yakınlarında Koçdağı eteklerinde son bulan 10 kilometre uzunluğundaki Derevenk Vadisi'nin kuzeyinde yer

alır. Germir Kentsel Sit Alanı yerleşim bölgesi bu vadinin çevresine konumlanmıştır. Merkezde yani vadide, ticaret alanları, kamusal mekânlar, taş mimari özellikteki evlerle bütünleşmiştir. Taş mimari evleri, 1800'lü ve Cumhuriyet Sonrası dönemde inşa edilmiştir ve bu yapıların altında inlerin olduğu bilinmektedir. Bu yapıya sahip evler bölgenin geleneksel dokusunu oluştururken, bu dokuya aykırı inşa edilmiş yeni yapılar ve harabeler bölgenin bütünlüğünü bozmaktadır.

Alana ulaşım yarım saatte bir gelen belediye otobüsleriyle yapılmaktadır. Alandaki yol durumuna baktığımızda ise kentsel sit alanı içerisinde asfalt, beton, beton parke, toprak ve taş yol olmak üzere beş çeşit yol kaplaması bulunmaktadır.

Tarihsel Özellikler

Germir Kentsel Sit Alanı, Kapadokya döneminin önemli yerleşim yerlerinden Derevenk Vadisi'nin Sivas Caddesi'ne yakın kısmında ve vadi içerisinde yer alır.

Germir'e ilk yerleşim Ermeniler tarafından gerçekleşmiştir. Bu yıllarda Germir'de Tirem Başı denen yerden aşağıya dereye kadar inen semtte "Poşa" denen elek ve tef üretimi yapan insanlar bulunmaktadır. Germir'de Türk, Ermeni (Gregoryen) ve Rum (Anadolu Türk'ü) insanlar bir arada oturmaktaydı. 1875 senesi nüfus sayımında yerleşimde 203 hane Türk, 405 hane Ermeni ve 606 hane Rum toplam 1214 hane ve 6070 nüfus bulunmaktadır. Toplam arazi genişliği ise 819.4 ha'dır. Bu dönemde, Germir'de dutluk, yoncalık, bahçe ve cehrilik yer almaktadır.

1961 senesinde köyün adı "Konaklar" olarak değiştirilmiş vefakat Kayseri Valiliği 2000 yılında köye "Germir" adını yeniden vermiştir.

Germir'de bulunan 13 adet fırın halkın ekmek ihtiyacını karşılamaktaydı. Bu fırınlarda pişirilen (tek tırnak çekilen) pideler Kayseri'de "Germir pidesi" olarak ünlenmişti. Ayrıca burada 1 adet hamam (kilise vakfı), 1 adet sarraf, 15 adet bezirhane, 20 adet mağaza, 65 adet dükkân, 1 adet mezbaha (Kanara), 2 cami, 3 kilise bulunuyordu.

Germir halkı başta Yozgat, İzmir ve İstanbul gibi yerlerde tüccar, çerçi, pazarlamacı olarak ticaret için gitmekte veya hâkim, hekim, muallim, doğramacı, taşçı, demirci, kalaycı, bakırcı, bezzaz gibi çeşitli meslek dallarında çalışmaktaydılar. İnsanlar kazandıkları paralarla Germir'e çok görkemli taştan konak ve evler yapmışlardır. Ayrıca kurdukları dernekler marifetiyle bütün cadde ve sokaklara kaldırım döşemişlerdir.

Köyden önce Ermeniler daha sonra 1923 yılında Rumlar (Karamanlılar) göç etmiştir. Köy'deki varlıklı Türk nüfus da İstanbul, Ankara ve Kayseri gibi şehirlere taşınmıştır.

24/12/1993 tarihinde Kentsel Sit alanı ilan edilen Germir Kentsel Sit Alanı, Kayseri ilinin güney doğusunda Germir mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı Kayseri kent içi bağlantı yolunun kuzey doğusunda konumlanmaktadır. Güneyinde Tavlusun-Germir II. Derece Doğal Sit Alanı, güney batısında Deverek Deresi yer almaktadır. 27,29 ha büyüklüğündeki alan, çok sayıda anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıları barındırmaktadır. Bu yapıların çok büyük bir bölümü "Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiş olup yapıların kent içerisinde dağınık olarak bulunması nedeniyle, geleneksel kent merkezi sit alanı olarak belirlenmiştir.

Fiziksel ve Coğrafi Yapı

Kentsel Sit Alanı, barındırdığı taşınmaz kültür varlıkları ile doğal ve kültürel mirasın yaşatıldığı bölgedir.

Germir Kentsel Sit Alanı, iki tepe arasında vadi tabanının genişlediği alanda bulunmaktadır. Yerleşimin kuzeydoğusu %30'luk eğime sahip olup; en yüksek kotun bulunduğu noktadır. Yerleşime uygun olmayan eğimi % 30'dan fazla olan alanlar yerleşimin gelişimini ve makroformunu olumsuz etkileyecek konumda değildir. Kentsel sit alanında yapılan eğim durumu hesaplarında alanın 13.70 ha'lık kısmı %0-10 eğim aralığı, 5.90 ha'lık kısmı %10-20 eğim aralığı, 2.20 ha'lık kısmı %20-30 eğim aralığı, 5.49 ha'lık kısmı %30 ve üzeri eğim aralığı olarak hesaplanmıştır.

Germir Mahallesinde karasal iklimin tipik özellikleri görülmektedir. Yazlar sıcak ve kurak geçerken; kışlar soğuk ve genellikle kar yağışlı geçmektedir. İlçe iklim özelliklerinde yükselti farklılıkları ciddi bir etkendir. Çukurda kalan bölgelerde daha yumuşak bir iklim görülürken yüksek yaylalarda, dağlarda iklim sertleşmektedir. Hâkimrüzgâr yönü kuzeybatıdır; en şiddetli rüzgârlar ise Güney ve Güneydoğu rüzgârlarıdır.

İlçenin bitki örtüsü karasal ikliminin genel bitki örtüsü olan bozkırdır. Germir Mahallesi kuzeyde kayalık alanlarla çevrili olup güneyinde bağ-bahçe ve tarım alanları bulunmaktadır. Güneyinde ayrıca, kısmen ağaçlık alanlar görülmektedir.

Demografik Yapı

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi(ADNKS) sonuçlarına göre Melikgazi ilçesinde toplam nüfus 476.855 kişidir. Bu nüfusun 473.170 kişisi ilçe merkezinde, 3.685 kişisi ise kırsal yerleşmelerde ikamet etmektedir. İlçenin ortalama nüfus yoğunluğu 959,46 kişi/km2 olarak tespit edilmiştir. Melikgazi ilçe merkezi nüfusu ise toplam il nüfusunun % 38,62'sini oluşturmaktadır.

Melikgazi ilçesine bağlı Germir Kentsel Sit Alanı, Kayseri merkezine mesafede olup Eski Maraş Yolu'nun güneyinde yer alan Germir mahallesi, merkeze yakın olması nedeniyle ulaşım konusunda sıkıntı çekmemektedir.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından Germir'de 32 kişiye uygulanan soru kağıtları yorumlandığında görüşmecilerin %45'e yakını doğduğundan beri burada yaşadıklarını ifade ederken %30'a yakını 10 yıldan fazla burada yaşadıklarını ifade etmişlerdir. Burada yaşama nedenleri olarak akrabalık bağları, miras ve doğum yeri gibi sebepleri belirtenlerin oranı %90'a yaklaşmaktadır. Katılımcıların %81'i oturdukları eve 10 yıldan fazla bir süredir sahip olduklarını ifade ederken, yarıdan fazlası miras ve aileye ait olduğu için sahip olduklarını, yarıya yakını ise satın alma ve kendisinin yaptığı cevaplarını vermişlerdir.

Evlerinin bakımını yapamadıklarını belirtenlerin oranı %6 iken geri kalanı değişen miktarlarda bir bütçeyi yıllık bakım ve onarım için ayırdıklarını ifade etmişlerdir. Evini kendi imkânlarıyla onaracak olanlar % 50'ye yakındır.

Aile yapısı olarak genellikle çekirdek aile yapısı hakimdir ve %58'lik bir oran emekli maaşlarıyla geçinmektedir. İkincil olarak da hayvancılık geçim kaynağıdır. Katılımcıların yaklaşık %90'ı kent merkezine yakın olduklarından dolayı alışverişlerini marketlerden, pazar yerlerinden ve şehir merkezinden yapmaktadırlar. Otobüs en önemli ulaşım aracıdır.

Katılımcıların %97'si evlerinin sit alanı içinde olduğunun bilgisine sahip olduğunu belirtirken, bunun yaşadıkları yere bir değişiklik olarak yansımadığını belirtmişlerdir. Katılımcıların %65'i koruma altına alınmaktan memnun olmadıklarını belirtirken sebep olarak değişim olmadığı ve bakım onarım yapamadıklarını ifade etmişlerdir. Katılımcıların %10'u dışındakiler evlerinde küçük veya büyük onarım, bakım, tadilat ve yıkım işleri yaptıklarını belirtmişlerdir. İmkanları olsa %42'lik bir oran yıkıp yeniden yaparız cevabını vermişlerdir.

Yaşadıkları yerin en büyük sorunu alt yapı eksiklikleri olduğunu belirtirlerken, en iyi tarafının da merkeze yakın olmasını göstermişlerdir. Eğer bu alanda bir düzenleme yapılacak olsa yine büyük oranda yıkılıp yapılmasını isteyenler bulunurken %22'lik bir oran geleneksel dokunun korunmasından yana olduklarını belirtmişlerdir.

Sosyo-Ekonomik Yapı

Mülga Devlet Planlama Teşkilat tarafından 1982 yılında yapılan yerleşme merkezlerinin kademelenmesi çalışmasında, Kayseri üçüncü kademe merkez olarak gösterilmektedir. Yerleşmenin etki alanında bulunduğu dördüncü ve beşinci kademe merkez Kayseri, altıncı ve yedinci kademe merkez de İstanbul olarak belirtilmiştir.

Germir Kentsel Sit Alanında arazi kullanımının en önemli parçasını konut yerleşme alanları oluşturmaktadır. Bu alanların sit içerisindeki oranı %52,02'dir. Bu oran sadece

konut başlığı altında toplanmamış olup konut, konut bahçesi, boş konut, konut ve depo, konut ve in, tandır ve mutfak, fırın, in, depo, wc, garaj, sundurma, kütlesel olarak var olan harabeler şeklinde alt başlıklar halinde gruplandırılmıştır. Bu gruplandırma kentsel sit alanının kendine özgün dokusunu tanımlamada yardımcı olmaktadır. Sit alanı içerisinde geleneksel konutlar yoğunlukta olmakla birlikte modern konutların sayısı oldukça az sayıda bulunmaktadır. Konut alanları sit içerisinde dengeli bir dağılım göstermektedirler.

Sit alanında kentsel çalışma alanı olarak bir adet bakkal ve muhtarlık bulunmaktadır.

Germir Kentsel Sit alanı içerisinde üç adet park bulunmakta olup bunlardan ikisi Yukarı Mahallesi Camii çevresinde, diğeri ise alanın doğusundaki harabelerin kuzeyinde bulunmaktadır.

Germir Kentsel Sit Alanında dini tesis olarak cami ve kiliseler vardır. İki adet Rum, bir adet Ermeni Kilisesi ve iki adet cami bulunmaktadır.

Germir Kentsel Sit alanı içerisinde bir adet hamam bulunmaktadır.

Kentsel sit alanlarına yakın bölgelerde tarım alanları bağ-bahçe olarak şekillenmiştir. Germir Kentsel Sit Alanı içinde bağ-bahçe düzeninde tarım alanları bulunmaktadır.

Çalışma alanı içerisinde Yukarı Mahalle Camii bahçesinde olmak üzere bir adet mezarlık alanı bulunmaktadır.

Ayrıca, ilçe halkının geçim kaynakları arasında, küçük el sanatları ve bunlara dayalı ticaret, özellikle küçükbaş hayvancılığı ve çiftçiliği yer almaktadır. Halk, süt, yoğurt, peynir ve tereyağı gibi ürünleri, kışlık yiyeceklerini kendi olanakları ile üretme konusunda son derece başarılı bir performans göstermektedir.

Ayrıca sosyal yapı incelendiğinde, yerleşmede, geleneksel ve modern konutların içiçe olduğu, yaşam biçiminin ise geleneksel anadolu yerleşmeleri yaşam biçimini yansıttığı

anlaşılmaktadır. Gelenek ve görenekler bağlamında, düğünler, bayramlar, gelin alma, asker uğurlama, cenaze, kış hazırlıkları gibi etnolojik değerler Germir'de gözlenmektedir.

Yerleşmedeki Yapılara İlişkin Değerlendirmeler

Germir Kentsel Sit Alanı geleneksel konut dokusu incelendiğinde; yerleşim düzeninin arazinin elverdiği ölçüde organik düzende olduğu görülmektedir. Yapılarda ayrıca yöresel malzeme kullanımı ile birlikte doğayla bütünleşen bir yapılaşma karakteri oluşmuştur. Yapı kütlelerinin parsel içinde birbiriyle uyumu, ilişkisi ve dolu-boş oranları değerlendirildiğinde ise, hem görsel hem de fonksiyonel açıdan ideal kullanım alanlarının oluştuğu, ahşap işçiliğinin özgün bir karakter olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Bu özgün karakter, planlama için bir model oluşturabileceği gibi, yapım sistemi, malzeme ve mimari elemanlardaki tekrarlanabilecek nitelik, koruma amaçlı imar planı için önemli bir veri oluşturmuştur.

Ayrıca, mevcutta var olan kaya oyma mekanlar (inler) bölgenin karakteristiğini oluşturmaktadır. Çalışma alanı içerisindeki çoğu parselde bu oluşum mevcut olup, bu durum da koruma amaçlı imar planı için önemli bir veri teşkil etmektedir.

Yapıların genel durumu değerlendirildiğinde; yapı malzemesi olarak taş kullanımı yapıların bozulma sürecini geciktirmiş olup, halen kullanılmakta olan yapıların bu nedenle yeterince sağlam olduğu gözlenmektedir. Germir Kentsel Sit Alanında bulunan yığma konutlar tek, iki ve ya üç katlı olarak inşa edilmiştir. Yapı malzemesi olarak beden duvarlarında kesme taş ve tuğla kullanılmıştır. Çalışma alanındaki yapıların %46.29'u taş, %31.12' si tuğla ve %7.58'i ise hem taş hem tuğla yığma sistemde, %7,11'i ise betonarme sistemde inşaa edilmiş yapılardır. Çalışma alanında en çok kullanılan yapım sistemi kesme taş yığma yapılardır. Ayrıca planlama alanında oyma sistem ve iskelet sistemde inşaa edilmiş yapılar da bulunmaktadır. Kentsel sit alanında bulunan yapıların %37,32'si orta kalitede, %30,94'ü kötü kalitede ve %5,79'u ise iyi kalitede yapılardır. Bölgede göç sonrası terk edilen yapılar zamanla vandalist müdahaleler sonucu yıkılmış ve harabeye

dönüşmüştür. Planlama alanında bulunan yapıların %12,42'si kütlesel olarak mevcut harabe, %13,43'ü ise iz olarak mevcut harabedir.

Planlama alanında avlulu yapı düzeni yoğunluktadır. Yapıların %73,60'ını avlulu yapılar, %26,40'lık bölümünü ise avlusuz yapılar oluşturmaktadır. Germir Kentsel Sit Alanında yapı – parsel ilişkisi değerlendirildiğinde ise %19,20'lik oran ile yapıların parselin tamamında yer aldığı görülmektedir.

Kentsel sit alanında bulunan yapılar yoğulukla konut olarak kullanılmakla beraber bölgede iki adet geleneksel konut ve ticaret kullanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanında bir adet yapının müştemilatında hamam bulunmakta olup, yapının çok programlı yapı (konak) olduğu anlaşılmaktadır.

Geleneksel Germir evleri genelde bodrum üzeri tek veya iki katlı olup kübik kütleler şeklindedir. Bodrum ve zemin katların sokağa bakan bölümleri bazen tamamen penceresiz bırakılmış bazen ise pencereleri küçük tutulmuştur. Yapılara çoğunlukla doğrudan sokak üzerinden giriş verilmiştir. Girişlerin bir bölümü cepheden içe çekilerek farklı derinliklerde nişler şeklinde olup cepheyi hareketlendirmektedir. Evlerin subasman seviyeleri yaklaşık olarak 2 m.' yi bulmaktadır. Yüksek subasman seviyesi bölge için karakteristik bir özelliktir.

Evlerin giriş kapılarının üstünde veya cephenin herhangi bir bölümde yer alan yapım tarihlerini gösteren kitabe, rozet, madalyon vb. elemanlar cephede kullanılan süsleme unsurlarıdır. Giriş kapılarının etrafında yer alan süslemeli sütunlar ve kapı lentoları cephede dikkat çeken elemanlardır. Bölgede kullanılan kemerler genelde iki farklı renkte taşın almaşık olarak kullanılmasıyla oluşturulmuştur.

Çalışma alanındaki yapıların büyük bir bölümü çıkmasız olup çıkmalı yapılarda yaygın olarak birden fazla gönye çıkma ve tek kenar çıkma kullanılmıştır. Çıkmalı yapılar alandaki tüm yapıların % 9.03'ünü oluşturmaktadır. Çıkmalı yapıların %28.20'sini birden fazla gönye çıkmalı yapılar ve yine %28.20'sini de tek kenar çıkmalı yapılar oluşturmaktadır.

Yapılarda üst katlar bir ya da iki çıkma ile dışarıya doğru konsol yaparak cepheye hareket kazandırmıştır. Cephede kullanılan ahşap öğeler payanda, kepenk, kat silmeleri vb. taşın soğuk etkisinin hafifletmektedir. Taş payanda üzeri ahşap silme kullanımı, hem taş hem ahşap payandanın birlikteliği cephe tasarımına farklılık katmaktadır.

Germir evlerinde pencere açıklıkları en/boy; 1/1, 1/2 ve 1/3-1/4 oranlarındadır. 1/2 dikine yerleştirilmiş dikdörtgen açıklıklara işaret etmekte olup genelde oda penceresi olarak kullanılmıştır. Odaların sokağa yönlendirilen pencerelerinin daima dikdörtgen şeklinde ve çoğunlukla en/boy oranları 1/1 ve 1 1/2 olduğu tespit edilmiştir1. 1/1 kare ya da kareye yakın büyük boyutlardaki pencereler oldukça geç dönemlere ve batı etkisine işaret etmektedir. 1950'li yıllarda inşa edilen yapılarda genelde bu tür pencereler görülmektedir. 1/1 oranındaki küçük boy pencereler çoğunlukla bodrum kat ve tepe penceresi olarak kullanılmıştır. 1/3 ve 1/4 oranındaki pencereler ise genelde kapalı çıkmaların yan kenarlarında ve giriş kapı nişlerinde kullanılan pencerelerdir. A tipik olarak adlandırılan pencereler genelde giriş kapılarının üstünde yer alan tepe pencereleridir. Çalışma alanında en çok kullanılan pencere tipi düz lentolu ve 1/2 oranındaki pencereler olup kemerli tip çok fazla kullanılmamaktadır. Kemerli pencereler çoğunlukla boyutu küçük olup tepe penceresi olarak kullanılmaktadır. Pencerelerin alt ve üst kısımlarında çoğunlukla cephe boyunca sürekli ahşap hatıl kullanımı yaygındır. Pencerelerde taş lento ve sövelere de rastlanmaktadır. Genelde pencereler ahşap kepenkli olup pencereleri çevresinde ahşap pervaz yer almaktadır. Pencere parmaklıklarında geçme, lokma ve perforce demir kullanılmaktadır.

Germir Kentsel Sit Alanında kapılar açılış şekillerine göre çift ve tek kanat açılır olarak gruplandırılmıştır. Kapılarda taş, ahşap ve metal malzeme uyum içindedir. Metal malzemeler kullanımı özellikle tokmaklar ve kilitlerde yoğundur. Kapı tokmakları genellikle geometrik şekiller ve farklı motiflerle bezenmiştir. Kapı malzemesi ve açılış sisteminde değişmişlik görülmekle birlikte alanda ahşap ve çift kanatlı kapılar

[1] Geleneksel Konut Dokusunda Kullanılabilirlik Ölçütlerinin Belirlenmesi - İncesu Örneği,Yaşanabilir Çevre Araştırmaları Dizisi ,Doç.Dr. Zühal Özcan ,2000 - Ankara, Sh.94

çoğunluktadır. Kapı açıklıkları en; 90 – 150 cm ve boy; 150 – 220 cm aralığında değişmekle birlikte kapı portalleriyle beraber girişler görkemli hale getirilmiştir. Bazı kapı girişlerinin iki yanında konacak denilen dinlenme elemanları yer almaktadır. Alanda az sayıda olmakla birlikte taç kapıyı anımsatan süslemeli kapılar da mevcuttur. Görsel açıdan zengin kapı girişleri Germir evleri için önemli bir yapı elemanıdır.

Germir'de konutlar; sofa etrafında konumlanan oda, tokana (aşhane), servis mekânları ve üst kata ulaşımı sağlayan merdivenlerden oluşmaktadır. Kuyu, havuz, çeşme ve nişler ise avluda yer alan elemanlardır. Geleneksel Germir Konutlarında odaların duvarlarında açık veya kapalı dolaplar, dekoratif niş ve profilli silmeler yer almaktadır. Yapılarda bazı odalar süsleme ve bezeme bakımından zengin işçilik göstermekteolup, bu odalar "başoda" olarak adlandırılmaktadır. Yapılarda genellikle odanın bir kenarında yıkanma için kullanılan ve "çağ" oalrak adlandırılan ıslak hacim elemanları da yer almaktadır. Çağ denilen bu hacimler oda içinde sedir ile dolap arasında kalan boşlukta konumlanmaktadır. Bazen ise yüklükler gusülhane olarak kullanılmaktadır.

Geleneksel Germir Konutlarında oda döşemesi taş veya ahşap kaplama olup oturma alanı girişe göre yaklaşık 15cm yükseltilmiş olabilmektedir. Yaşama alanları genelde kare, kareye yakın dikdörtgen veya dikdörtgen formdadır. Odaların bir bölümü köşe pahlı olup odaya giriş pahlı köşeden sağlanmaktadır. Kirişlemeli tavan sistemine sahip odalarda mekan boyutları; en, boy: 4,50m ile 4,00 m ve yüksekliklerin yaklaşık 3,50m olduğu tespit edilmiştir. Tavanlarda ahşap kaplama veya kirişleme üzeri sal taşı kullanılmıştır.

19 yüzyılda İstanbul'da kullanılan mimari üslubun Germir'de de kullanılması ve bu üslubun özellikle girişlerde kullanılması Germir'in mimari açıdan oldukça önemli bir kent olduğunu kanıtlamaktadır.

Sentez ve Kurum Görüşleri

Kayseri Valiliği, Mülga İl Tarım Müdürlüğü'nün 07/01/2009 tarih ve 067 sayılı yazısı kapsamında çalışma alanında sit sınırları içerinde kalan mevcut yerleşik alanın tamamı yerleşilebilir alan niteliğindedir.

Germir Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yapılan kentsel sit alanı çalışması sınırları içerisinde Derevenk Vadisi'nin bir kısmı yer almaktadır.

Germir Kentsel Sit Alanı yerleşim dokusu vadi çevresine yerleşmiştir. Taş mimari evlerin yapım dönemi 1800'lü yıllara kadar uzanırken, yapıların altında inlerin olduğu bilinmektedir. Planlama alanında 6 adet anıtsal ve 13 adet sivil mimarlık örneği olmak üzere toplam 19 adet tescilli yapı yer almaktadır.

Germir Kentsel Sit alanı içerisinde üç adet park bulunmakta olup bunlardan ikisi Yukarı Mahallesi Camii çevresinde, diğeri ise alanın doğusundaki harabelerin kuzeyinde bulunmaktadır. Alan bir adet ilköğretim okulu ve beş adet dini tesisi barındırmaktadır. İki adet Rum, bir adet Ermeni Kilisesi ve iki adet cami bulunmaktadır.

Germir Kentsel Sit Alanı'nın en büyük sorunu, geleneksel dokusunun etrafında yer alan yüksek katlı yapılaşmadır. Yüksek katlı yapılaşma Germir Kentsel Sit Alanı'nın siluetini tehdit etmektedir. Kent merkezine yakın olması nedeniyle alan "yerleşim yeri" olma niteliğini günümüze kadar sürdürmekte ve gelişmektedir. Fakat Germir Kentsel Sit Alanı içerisinde yeni yapılaşma ile birlikte geleneksel dokunun bütünlüğü bozulmaktadır. Germir Mahallesinde yer alan geleneksel dokunun bir kısmı zamana karşı yıpranmış ve bu yıpranmayla birlikte harabe alanlar oluşmuştur. Bu harabeler günümüzde çevre için güvenlik tehdidi oluşturmaktadır. Aynı zamanda Germir Kentsel Sit Alanı'nın kuzeydoğusunda yer alan dokusu korunamamış mağaralar atıl durumda bulunmaktadır.

Germir'in içme suyu ihtiyacı Erciyes Dağı eteklerinde bulunan 125 lt/sn debili Muslu (Armutlu) Pınarı üzerine yapılan kesondan terfili olarak karşılanmaktadır

Kayseri il geneli 3. derece deprem kuşağında yer almakta olup ilin güney kesimleri 4. derece deprem kuşağına girmektedir. Germir yerleşimi ise 3. derece deprem kuşağında yer alır.

2010 yılında Akbaşlı Mühendislik Sondaj İnş. Mad. Taah. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda, Germir Kentsel Sit Alanının pliyosen volkanitlerinden oluştuğu belirtilmektedir. Yerleşime uygunluk olarak Uygun Alanlar-2(UA-2, Kaya Ortamlar)olarak derecelendirilmiştir. Alanda kayaçların tek eksenli sıkışma dayanımlarına göre; orta sağlam-düşük dayanımlı oldukları görülmektedir.

Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşünde Germir Kentsel Sit Alanı'nın kuzeybatısı taşkına maruz alan olarak belirlenmiştir. Kurum tarafından kesit detayı verilen ıslah tesisi inşa edilmeden planda taranarak işaretlenen taşkın sahalarında imara müsaade edilmeyeceği ifade edilmiştir.

Gelişme Yön ve Eğilimleri

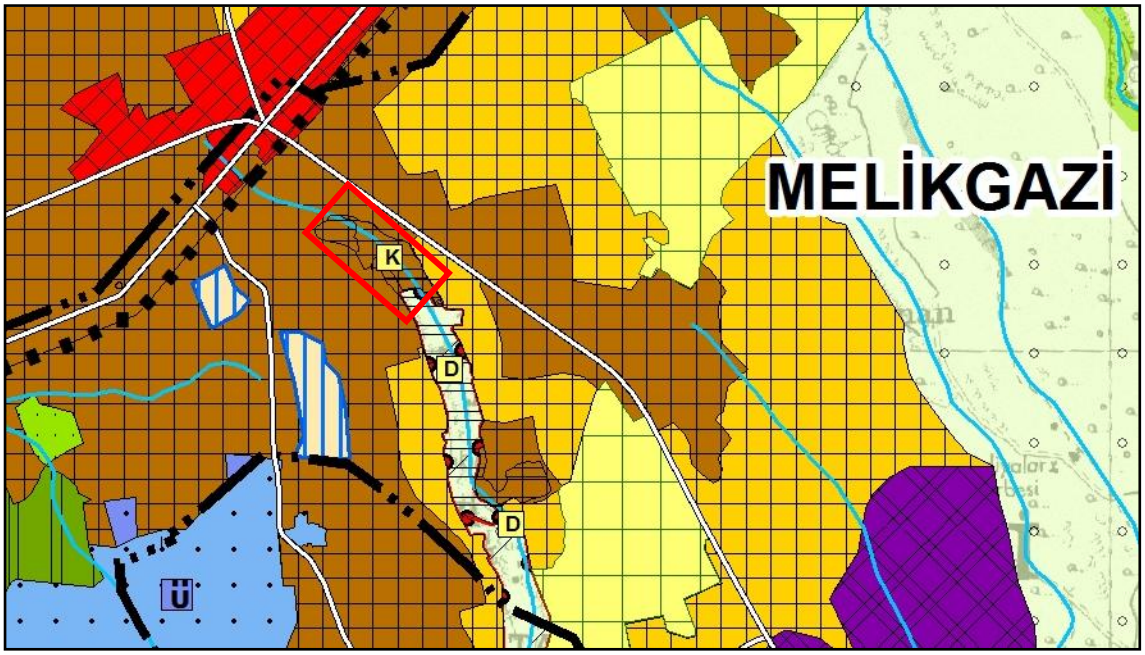
Germir Kentsel Sit Alanı'nın vadi çeperlerindeki kayalık alanlarda m2 fiyatı 0-25 TL arasında olup; ilköğretim okulu ve mahalle muhtarlığı çevresindeki yapılaşmış alanlar ile düzlük kesimlerde yer alan bağ-bahçe alanlarında m2 fiyatları 50TL ve üzerindedir. 434. ve 427. Sokaklar ile kayalık alan arasında kalan bölgede ise m2 fiyatları 25-50 TL arasındadır.

4. YERLEŞMEYE İLİŞKİN PLAN KARARLARI

Üst Ölçek Planlama Çalışmaları

Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ihalesi mülga Çevre ve Orman Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirilmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 2009 yılında ihale edilmiş olup; ihaleyi kazanan Şehir Plancısı, E.Semra KUTLUAY ile 09.11.2009 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İlgili firma tarafından planlama çalışması tamamlanmış olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.09.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Şekil 1: Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Germir ve Çevresi



Kaynak: http://www.csb.gov.tr, 2012

Bu planda sit alanları sınırları belirtilmiş olup, Germir Kentsel Sit Alanı, alanın kuzeyi, batısı ve güneyi kentsel yerleşik alan içerisinde kalmakta ve doğusu kentsel gelişme alanı olarak öngörülmektedir. Germir Kentsel Sit Alanının yakın çevresindeki genel kullanımlara baktığımızda, güneyinde Tavlusun Kentsel Sit Alanı ve Tavlusun-Germir II.

Derece Doğal Sit Alanı bulunmakta, güneybatısında üniversite kampüs alanı, kuzeyinde ise konut dışı kentsel çalışma alanı öngörülmektedir.

Plan notlarında Sit Alanlarının tanımları yapılmış olup, bunun dışında herhangi bir hüküm getirilmemiştir.

Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Kayseri Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile hükmünü yitirmiştir.

23.07.2004 tarihinde 25531 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa kapsamında Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları genişlemiş ve daha önceden 356 km² olan büyükşehir sınırı, 5 ilçe belediyeleri ile 2.150 km²'lik bir alana çıkmıştır.

Nazım ve Uygulama İmar Planı

1/25000 ölçekli Kayseri İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale edilmiş olup; ihale'yi kazanan Doğukan İmar, İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti. ve Anakent Planlama Müh. A.Ş. (İş Ortaklığı) ile 17.06.2005 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. 27.06.2005 tarihinde işe başlanmış ve Çevre Düzeni Planına uygun olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 14.07.2006 tarihinde Büyükşehir Belediyesi Meclisince görüşülerek, 343 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Söz konusu imar planında Doğal, Kentsel ve Arkeolojik Sit Sınırları ve Alanları belirtilerek; plan notları kısmına;

Sit alanlarında 2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ilgili yönetmeliği ile ilgili kurul kararlarına göre uygulama yapılacağı,

Sit Koruma Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği koruma kurulları tarafından sınırları ve türleri belirlenen alanlardır. Kayseri kentinde planlamaya konu alan kapsamında kalan kültürel ve doğal mirasın korunması ve bununla ilgili değerlerin gelecek nesillere aktarılmasına ilişkin hükümler eklenmiştir.

Söz konusu planlarda kentsel sit alanı sınırları aynen korunmuş olup herhangi bir karar ve hüküm içermemektedir. Ancak, söz konusu planlarda alanın yakın çevresinde gelişme konut alanları, park alanları, ticaret ve sosyal donatı alanları ayrılmış olup bu bölgelerde son yıllarda hızla yapılaşma eğilimleri gözlenmiştir.

Bu planlama çalışmalarında kentsel sit alanının çevresi planlanırken Sit Alanı dikkate alınmadığından, geleneksel dokunun yakın çevresinin bu dokuya uygun olmayan yeni ve çok katlı yapılarla çevrelenmesine neden olmuştur.

5.SORUNLAR- OLANAKLAR (KENTSEL ÖLÇEKTE)

Germir yerleşmesinin, tüm yerleşim alanlarında olduğu gibi, planlamaya esas teşkil edecek sorunları ve olanakları incelenmiş, buradan çıkan sonuçların, Kentsel Sit Alanına etkileri irdelenmiş ve aşağıdaki alt başlıklar elde edilmiştir.

Sorunlar

- Koruma alanında bulunan yapıların terk edilmesi ve metruk hale dönüşmesi,
- Yüksek katlı ve yeni konut alanlarınınsilüetiolumsuz etkilemesi,
- Alanın, kent merkezi ile ulaşılabilirliğinin iyi olmasına rağmen, yakın tarihi yerleşimlerle olan bağlantısının zayıf olması,
- Alanın, tanıtım için gerekli altyapıya sahip olmaması,
- Sonradan inşa edilen binaların vegeleneksel yapılara yapılan müdahalelerin geleneksel dokunun bütünlüğüne zarar vermesi,
- Doğal topografik yapısının görsel açıdan değerlendirilememesi,
- Sonradan yapılan yaya yollarının bir kısmının dokuyla uyuşmaması,
- Deverek Deresi üzerine sonradan inşa edilen köprülerin alanları bütünleştirici değil görsel açıdan ayrıştırıcı özelliğinin olması,
- Açık yeşil alan düzenlemelerinin yetersiz olması,
- Kamusal alanların ve sosyalleşme mekanlarının yetersiz olması,
- Mevcut inlerin günümüzde değerlendirilememesi,

Kent mobilyalarının ve tabelaların dokuyu olumsuz etkilemesi,

- Harabe yapıların çoğunlukta ve terk edilmiş olması
- Mülkiyetlerin çok sayıda hisseli oluşu

Olanaklar

- Sit Alanı ilan edilmesi nedeni ile koruma alanı içindeki alanlarınve yapıların korunarak sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi,
- Yerel malzeme olarak taş malzeme kullanımının yaygın olması,

- Koruma amaçlı imar planı kapsamında yapılacak çalışmalar ile geleneksel dokunun korunması,
- Restore edilecek Germir Mektebi ya da diğer anıtsal yapıların, ekonomik girdi olarak değerlendirilebilirliği,
- Koruma amaçlı imar planı ile mevcut dokunun sadece korunacak olması değil aynı zamanda alana sosyal ve ekonomik canlılık sağlayacak olması,
- Tarihinden bu yana gözde yerleşim merkezi olan Germir'in yapılacak koruma amaçlı imar planıyla birlikte gözde kültür turizm merkezi olarak da değerlendirilmesi,
- Kayseri kent merkezine yakın olması,
- Yerleşimin çevre yerleşimlerde yer alan doğal ve geleneksel dokular ile birlikte bir cazibe merkezi haline gelebilecek potansiyele sahip olması,
- Tavlusun Kentsel Sit Alanı ve Tavlusun-Germir II. Derece Doğal Sit Alanı ile yakından etkileşim içinde olması ve planlama alanının doğal ve kültürel alanların birlikte değerlendirileceği bir potansiyele sahip olmasıdır.

Altyapı eksiklikleri, geleneksel dokunun verimli değerlendirilememesi ve yeterince korunamamasınarağmen; planlama alanı, kent merkezine olan konumundan dolayı kentin kültür turizmine katkı sağlayabilecek potansiyele sahiptir. Sahip olduğu bütün bu sorunlar Kentsel Sit AlanıKoruma Amaçlı İmar Planı ile en aza indirgenerek, barındırdığı tüm olanakların kullanması hedeflenmiştir.

6.GENEL DEĞERLENDİRME

Yukarıda genel hatları ile açıklanan Germir yerleşmesine ilişkin veriler ışığında, hem yerleşmenin bütününe, hemde Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları dâhilindekigelenekselyerleşim alanına ilişkin bir değerlendirme yapılacak olursa;

Germir yerleşmesinin, konumu, coğrafi yapısı, gelişme potansiyeli, kültürel değerleri ve doğal zenginlikleri, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısındaki çeşitliliği gibi faktörlerin, yerleşmenin, ülkesel ve bölgesel ölçeklerde son derece önemli bir tarihi kimlik üstlendiği gerçeğini ortaya koyduğu,

Ancak, yerleşmeye ilişkin bu güne kadar yapılan üst ölçek planlarda bu gerçeğin göz önünde bulundurulmadığı; bu değerlerin korunması ve geliştirilmesi yönünde herhangi bir stratejik kararın alınmadığı,

Yerleşmenin, içerisinde barındırdığı kültürel değerlerin, yapılan planlarda göz ardı edildiği ve gerekli koruma ilkelerinin sağlanamadığı,

Germir'in, ülkesel ve bölgesel ölçeklerde bugünkü konumunu hak etmediği ve tarihi kimliğinin göz ardı edildiği hususları tespit edilmiştir.

Bu nedenle, planlama çalışmalarında, Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasının öneminin Germir yerleşmesi için tarihi bir fırsat olduğu gerçeği göz önünde bulundurulmuş, planlama çalışmaları bu bilinçle sürdürülmüş, yerleşmeye ilişkin yürürlükteki imar planının da bu bilinçle yeniden gözden geçirilmesinin gerekli olduğu ortaya çıkmış bulunmaktadır.

7. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Planlama alanının fiziksel ve kültürel açıdan hem kentsel hem de kırsal yapıya sahip olması nedeni ile Kentsel ve Doğal Sit Alanlarının, 'kültürel ve doğal değerleri ile birlikte sürdürülebilirliği' vizyonu çatısı altında planlanması bu planın temel yaklaşımı olarak benimsenmiştir. Planda, somut ve soyut değerlerin korunması, fiziksel, sosyo-ekonomik ve yönetsel problemlerin çözülmesi için kentsel ölçekten tek yapı ölçeğine inen kararların verildiği bütünleşik bir planlama anlayışı temel alınmıştır.

Bu yaklaşımla; Germir'in, Dünya-Türkiye-Bölge ve Germir yerleşimine ait kentsel ölçekteki kültür değerlerine yönelik alt ölçek koruma, geliştirme ve canlandırma/sağlıklaştırma kararlarını içeren ve komşuluğunda yer alan II. Derece Doğal Sit Alanı ile Tavlusun Kentsel Sit Alanı ile etkileşimi göz önünde bulundurularak Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları yapılmıştır.

Bu yaklaşımla, yerleşmenin barındırdığı kültürel değerlerin gelecek nesillere aktarılması, yeni yapılaşma kurallarının geleneksel ve kültüreldeğerlerin esas alınarak oluşturulması, bölgenin günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevreye dönüştürülmesi ve sürdürülebilir bir korumanın sağlanması hedeflenmiştir.

Bu hedef doğrultusunda, Germir geleneksel yerleşim dokusu ve yerleşme karakterinin bozulması önlenip, sürdürülebilirliği sağlanacaktır.Kırsal ve kentsel yapısı korunarak geleneksel mimari özellikleri sürdürülüp, planlama ve tanıtımı yapılarak, Germir kültürünün canlandırılması sağlanacaktır.

Kültürel değerlerin yaşatılması için kaynak yaratacak politika ve stratejiler ile planın uygulanmasına yönelik esaslar belirlenmiştir.

Koruma Amaçlı İmar Planı ile yapıların korunması ve sağlıklaştırılması için pratik uygulama yöntemlerinin ortaya konulması hedeflenmiştir. Yönetim modeli ile oluşturulan alt programlar kapsamında yetkili kurum ve kuruluşların görev ve sorumluluklarının belirlenmesi ve böylece uygulama ölçeğindeki çalışmaların

hızlandırılarak sit alanının geleneksel yapısının korunarak sahip olduğu doğal ve kültürel değerlerin devamlılığının sağlanması hedeflenmiştir.

Fiziksel mekân müdahalelerinde; planlama alanı bütününde, doluluk-boşluk oranları, parsel yapısı, meydan-sokak-parsel ilişkisi ve çevresel değerlerin birlikteliği ile oluşan geleneksel dokunun korunması, dokuya zarar veren niteliksiz eklerin temizlenmesi ve geleneksel özellikleri ile ön plana çıkan Germir Kentsel Dokusu ile yeni yapılaşmaların uyum içinde gerçekleşmesinin sağlanması ve yerleşmenin Kapadokya bölgesi özelindeki inlerin ve oyma mekânların korunarak, tanıtımının yapılması ve geleneksel yapıların kullanılabilir duruma getirilerek konut stokunun arttırılması hedeflenmiştir.

Sosyo-ekonomik müdahaleler, koruma çalışmasının gerçekleştirilebilmesi için, alanın bölge ve kentsel ölçekte barındırdığı potansiyellere bağlı yeni işlevlerin hayata geçirilmesi ile ekonomik canlanmanın yaratılması bağlamında ele alınmıştır.

Bu bağlamda, planlama alanında kültür-turizmine yönelik işlevlerin hayata geçirilmesi ile alanda yaşayanların koruma bilincinin gelişmesi amaçlanmıştır. Korumanın yanında alanın ekonomik açıdan ayakta kalması için halkın kendi geleneksel yapısını koruyarak yerel halka maddi ve manevi destek sağlayabilecek işlevler önerilmiştir.

Bu mekânsal ve sosyo-ekonomik hedeflerin gerçekleştirilebilmesinde en önemli unsur olan kullanıcıların koruma bilincinin geliştirilmesine yönelik politikalar oluşturulmuştur. Bu kapsamda, planın hayata geçirilmesi için gerekli desteklerin sağlanması, alt programların oluşturulması, sorumlulukların ve sorumluların tanımlanması ve uygulamanın kolaylaştırılması ile ilgili yönetim planı önerisi geliştirilmiştir.

8. PLAN KARARLARI

Planlama alanı bütünü, tek parsel ve yapı ölçeğinde geliştirilen fiziksel, sosyo-ekonomik ve yönetsel, koruma, politika, strateji ve plan kararları aşağıda açıklanmıştır.

Planlama alanı; geleneksel dokunun; fiziksel ve işlevsel benzerlik ve farklılıkları, yapı ve açık alan ilişkileri, mimari ve çevresel değerleri ve korunmuşluk derecelerine göre bölgelere, K (K1, K2), sit alanının etkileşim içinde bulunduğu yerleşmenin diğer bölgeleri arasında kalan etkileme geçiş bölgelerine (G) ayrılmıştır. Ayrıca, özgün karakter arz eden sokaklara, Sokak Sağlıklaştırma Alanı (SS) tanımları getirilmiştir.

Koruma Kararları

Planlama alanı içerisinde doku özelliklerine göre farklılık gösteren iki bölge bulunmaktadır. Bunlar koruma derecelerine göre sırasıyla K1 ve K2 olarak bölgelendirilmiştir. Bu koruma bölgeleri içerisinde ise öncelikli alanlar belirlenmiş ve belirli işlevler getirilmiştir. Bu öncelikli bölge, pafta üzerinde Ö olarak gösterilmiştir. Sit sınırları dışında, planlama alanı içinde bulunan etkileme geçiş bölgesi ise G olarak belirtilmiştir. Bütün bu bölgelere ilişkin kararlar aşağıda verilmiştir.

Bu bölgelerde yapılacak olan her türlü alt ölçekte proje uygulamasında izlenmesi gereken basamaklar ekte sunularak sürecin işlemesinin kolaylaştırılması amaçlanmıştır. (EK1: Alt Ölçekte Proje Uygulama Süreci)

Ayrıca, planlama alanında 12 adet anıtsal ve 35 adet sivil mimarlık örneği olmak üzere toplam 47 adet tescilli yapı yer almaktadır (Tablo 1).

Tablo 1: Tescilli Yapı Envanter Listesi

ADI	ADRES	GRUP	TÜR	Ada/Parsel
ANITSAL YAPILAR				
Aşağı Mahalle Camii	Konaklar (Germir) Köyü Aşağı Mahalle /Melikgazi	Dinsel	Camii	Y-11294/E-282 Y-23
Yukarı Mahalle Camii	Konaklar (Germir) Köyü Yukarı Mahalle /Melikgazi	Dinsel	Camii	Y-11354/Y-3
Rum Kilisesi I	Konaklar (Germir) Köyü Yukarı Mahalle /Melikgazi	Dinsel	Kilise	-
Rum Kilisesi II	Konaklar (Germir)Köyü Aşağı Mahalle/Melikgazi	Dinsel	Kilise	Y-11304/E-344 Y-4
Ermeni Kilisesi	Konaklar (Germir)Köyü Aşağı Mahalle/Melikgazi	Dinsel	Kilise	Y-11295/E-484 Y-31
Köprü	Konaklar (Germir)Köyü Kayseri Yolu /Melikgazi	Kültürel	Köprü	-
Hamam ve Sarnıç	Germir / Melikgazi	Kültürel	Hamam ve Sarnıç	11313/4
Fırın	Germir / Melikgazi	Kültürel	Fırın	11338/22
Çeşme	Germir / Melikgazi	Kültürel	Çeşme	1398
Çeşme	Germir / Melikgazi	Kültürel	Çeşme	1772
Germir Mektebi	Germir / Melikgazi	Kültürel	Okul	11330/19-2
Fırın	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Fırın	11333/11
SİVİL YAPILAR				
Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11286/E-1212 Y-1
Konut	427.Sok. No:66 Germir/Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11286/E-1213 Y-2
Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11287/E-1243 Y-1
Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11295/E-1305 Y-11
Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11295/E-1318 Y-20

Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11292/E-1360 Y-24
Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11292/E-1362 Y-23
Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11300/E-1401 Y-4
Dükkan	427.Sok. Germir /Melikgazi	Kültürel	Dükkan	Y-11300/E-1402 Y-7
Papazın Evi	430.Sok. No:19 Germir/Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11306/E-1485 Y-2-3
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11311/E-1500 Y-1
Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11330/E-1599 Y-25
Konut	427.Sok. Germir /Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	Y-11332/E-1636 Y-24
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11298/2
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11292/20
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11292/17
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11292/1-2
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11292/16
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11295/13-14
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11295/18
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11295/19
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11295/22-41
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11297/2-3-4
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11297/12
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11302/4
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11330/17

Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11333/4
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11294/19-20
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11325/15
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11354/10
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11344/1
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11345/3
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11333/1
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11330/20
Konut	Germir / Melikgazi	Sivil Mimarlık	Konut	11354/9

Kaynak: Kayseri Koruma Kurulu

K-1 Doku Özellikleri Açısından Özgün ve İnli Yapıların Yoğun Olduğu Koruma Bölgesi

Bu bölgeler, 18. yüzyıldan günümüze kalan anıtsal yapılar, aynı döneme ait yol, meydan, konut, bahçe, bahçe duvarları ve sokak, meydan ve çevresel öğeleri ile birlikte var olan organik yerleşim dokusuna sahip, kentsel dokunun çoğunlukla özgün gabari, konum, cephe özellikleri, mimari ve çevresel öğeleri ile birlikte okunabildiği bölgelerdir. Bu bölgelerde, yüzeysel değişiklikler var olup, az sayıda uyumsuz yeni yapı içermektedir. Alanın jeolojik yapısından kaynaklanan ve geleneksel yaşam kültürünün ürünü olan inler yoğun olarak yer almaktadır. Bu bölge kapsamında öncelikli hedef, harabe yapıların ayağa kaldırılması olup gerçekleştirilemediği takdirde plan notlarında belirtilen hükümlere göre yeni yapılaşma imkânı verilmiştir.

Ayrıca anıtsal ve sivil yapıların işlevlendirilmesi böylelikle alanın tanıtımı yapılırken, halkın kültürel zenginliğinin geliştirilmesine katkı sağlamak amacı ile geleneksel yapıların eğitim işliklerine dönüştürülerek kullanılması ve aşçılık, terzilik, taş ustalığı gibi yöreye ait zanaatların gelecek nesillere aktarılması hedeflenmiştir.

Bu bölgede, kültürel tanıtım faaliyetlerinin geliştirilmesi kapsamında kent içindeki yoğun oyma mekan (in) ve yapı kalıntılarının yer aldığı, ziyarete açık, ziyaretçi ihtiyaçlarına yönelik donatıları içerisinde barındıran alanların (OYA) yaratılması, doğal karakterin korunduğu yerleşik alanların ve harabelerin dondurularak korunması ve açık alan düzenlemelerinin yapılması öngörülmüştür.

OYAların hizmete açılması için öncelikle kazılar yapılacak, yeraltındaki inler ve diğer kalıntılar gün yüzüne çıkartılarak, alanın tanıtımı yapılacaktır. Alanın tanıtımı yapılırken yöresel mutfak, giyim-kuşam ürünleriyle halkın kültürel zenginliğinin sunulması için alandaki yapıların işlevlendirilmesi planlanmıştır.

K-1 koruma bölgesinde yer alabilecek kullanımlara ilişkin karalar Tablo 5'te verilmiştir.

Ayrıca K-1 koruma bölgesi sınırları içerisinde; yüksek/ender değerdeki geleneksel yapılar ve bahçe duvarlarının sürekliliği ile tanımlanmış olan sokaklar ve bir veya birden

çok anıtsal yapı, özgün konut ve bahçe duvarları ile sınırlanan meydanlar; özel manzara sunan bakı notaları ve barındırdıkları landmark/kentsel odaklarla birlikte bölgedeki diğer alanlara oranla ender özellikler sunan kentsel değerlerin bulunduğu alt bölgeler yer almaktadır.

Bu alt bölgeler, geleneksel değerlerin korunması amacı ile barındırdığı kültürel, mimari ve çevresel değerleri ile bir bütünlük oluşturmasından dolayı korunarak, bulundukları alanları, kültür turizmi aracılığı ile sergileme ve işlevlendirme kararları alınacak (Ö) Öncelikli Koruma ve Geliştirme Bölgesi olarak ele alınmıştır.

K-2 Kısmen Yapılaşmış veya Yapılaşmamış Yeni Yapıların Yoğunlaştığı, Bağ-Bahçe Alanı Koruma Bölgesi

Doğal sit alanının yakın çeperinde bulunması, bağ ve bahçe kullanımlarının yoğunlukta olması nedeni ile bağ bahçe konut alanı olarak tanımlanan koruma bölgesidir.

Bu alanın II. Derece Doğal Sit Alanı komşuluğunda olması nedeniyle bağ bahçe alanlarının korunmasına yönelik plan kararları getirilmiştir. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2 olarak belirlenmiş ve parsel içinde belirlenen koşullara uygun yapılaşmaya izin verilmiştir.

Ö – Yukarı Mahalle Camii ve Çevresini Kapsayan Öncelikli Koruma ve Geliştirme Bölgesi

Bu bölge K-1 bünyesinde yer alan, geleneksel dokunun en yoğun olduğu, konaklar, bahçe duvarları, sokaklar Germir meydanı ile şekillenmiş öncelikli koruma ve geliştirme bölgesidir.

Tarihi Germir köprüsünün çıktığı meydan, Ermeni Kilisesi çevresindeki tescilli yapılar, Aşağı Mahalle Camii ve çevresindeki konakları da içine alarak 427. sokak boyunca ilerleyen ve kuzeyde Fırıncıoğlu Konağı'na kadar uzanan bölgedir.

Alanın cazibe merkezine dönüştürülmesi için, mevcut yapılarda; butik otel, pansiyon, ticaret, sergi, geleneksel el sanatları ve taş atölyeleri, sosyo-kültürel tesisler, yeme-içme birimleri vb. işlevlendirmeler yapılabilecektir.

Etkileme Geçiş Bölgeleri (G)

(G) Bu alan, sit sınırı ile alanın kuzeydoğusunda yer alan 15m'lik taşıt yolu arasında kalan bölgedir. Bu alanda, parsellerin kamulaştırılarak mevcut yapıların yıkılması ve alanın açık ve yeşil alan kullanımına dönüştürülmesi öngörülmüştür. Böylece kent ile sit alanı arasında bir geçiş oluşturulmuş olacak ve park alanları ve oyma mekanların ve yapı kalıntılarının yoğunlaştığı açık alanlar ile bütünlük sağlanacaktır. Ayrıca bu alan; sit alanının siluetini etkileyen konumda olup, bu alanda koruma amaçlı imar planında belirtilen yapılaşma koşulları esas alınacaktır

SS Sokak Sağlıklaştırması Yapılacak Güzergahlar

Planlama alanı bütününde, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile sokaktaki diğer yapıların özgün sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerle birlikte korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü projeleri kapsayan alanlardır. İmar planlarında (SS) olarak tanımlanan sokaklar, Sokak Sağlıklaştırma Alanlarının sınırlarını oluşturmaktadır. Bu alanlarda yapılacak projeler kurul onayı ile uygulanacaktır.

Planlama alanında 426. Sokak, 427. Sokak, 428. Sokak, 429. Sokak, 430. Sokak ve 434. Sokak boyunca Sokak Sağlıklaştırma Alanı önerisinde bulunulmuştur. Bu sokaklar üzerinde geleneksel yapıların yoğun olması sebebiyle sağlıklaştırma yapılması öngörülmüş ve geleneksel dokunun tanıtılması amaçlanmıştır.

426. Sokak, 427. Sokak ve 428, Sokak üzerinde Fırıncıoğlu Konağı, Mehmet İlhan Evi, İbrahim Sağ Evi, Bakir Köse Evi, İbrahim Akdağ Evi, İkiz Evler, Papazın Evi gibi tescilli çok sayıda geleneksel konutun yoğunlaştığı, Aşağı Mahalle, Rum ve Ermeni Kiliseleri gibi tescilli anıtsal yapıların bulunduğu alan olup, bu alanda geleneksel dokunun iyileştirilip korunarak sunulması hedeflenmiştir.

429. Sokak, 430. Sokak ve 434. Sokak üzerinde Germir Mektebi, Yukarı Mahalle Camii ve Mezarlığı gibi anıtsal yapıların yanı sıra, Ömer Hisar Evi, Nazım İmamoğlu Evi gibi tescilli geleneksel konutların yoğunlaştığı alan yapılan ön çalışmalarla belirlenmiş ve geleneksel dokunun iyileştirilip korunarak sunulması hedeflenmiştir.

Bu alanlarda, sokak sağlıklaştırma projeleri yapılmadan uygulamaya geçilemez. Uygulamada etaplama yapılabilir.

Planlama Alanındaki Yapı Grupları

Tescilli Anıtsal Yapılar: Esaslı Onarım kapsamında ise Restorasyon projesine uygun olarak Kurul Onayı ile KUDEB denetiminde, basit onarım kapsamında ise Kurulun uygun görüşü alınarak KUDEB denetiminde uygulama yapılacak yapılardır.

Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri Yapılar: Gabarileri, iç ve dış mimari özellikleri ile değerli olan tescilli sivil mimarlık örnekleridir.

Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örnekleri: Gabarileri, iç ve dış mimari özellikleri ile değerli olan dokuyla uyumlu sivil mimarlık örnekleridir.

Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örneklerine Ait Özgün Olmayan Kaldırılması Önerilen Ek Kütleler: Boyut olarak ana kütle ile yarışan, özgün mimari elemanları (kapı, pencere vs.) kapatan, avluda ana kütlenin taban alanından daha büyük bir alana sahip olan eklerdir.

Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örneklerine Ait Özgün Olmayan Korunması Önerilen Ek Kütleler: Mevcut parselde özgün müştemilat varsa kendi

parselindeki özgün müştemilat boyutlarını en/boy olarak aşmayan, yoksa en: 6m/boy: 5m, hmax: 3,0 m'ye (parapet duvarı hariç olmak üzere) kadar olan, ana kütleye ait mimari elemanları (kapı, pencere vs.) kapatmayan müştemilatlardır (beton, briket vs.).

Kütlesel Olarak Mevcut Harabeler: Korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyan, sit alanının tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasında önemli bir girdi kabul edilen, yapı stokunun artırılmasına katkı sağlayabilecek kütlesel olarak ayakta olan, mimari eleman ve öğelerin mevcut olduğu harabelerdir.

İz Olarak Mevcut Harabeler: Korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyan, sit alanının tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasında önemli bir girdi kabul edilen, yapı stokunun artırılmasına katkı sağlayabilecek yapı izlerinin olduğu harabelerdir.

Geleneksel Dokuya Uygun Korunacak Yeni Yapı: Yeni teknoloji ve malzeme ile yapılmış olmalarına karşın, gabarisi ve kütlesel boyutları ile çevreyle uyumlu olan yeni yapılardır.

Geleneksel Dokuya Aykırı Yeni Yapı: Gabarisi ve/veya cephe özellikleri ile çevreye aykırı olan yeni yapılardır.

Bütün yapılara ilişkin Kullanım ve müdahale kararları plan notlarında detaylı olarak belirtilmiştir.

Tablo 2: Planlama Alanındaki Yapılara İlişkin Kararlar Tablosu

	Kentsel Sit Alanı	Etkileme Geçiş Bölgesi	TOPLAM
Tescilli Anıtsal Yapılar	11		11
Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri Yapılar	36		36
Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örnekleri	207	3	210
Kaldırılması Önerilen Ek Kütleler	32		32
Korunması Önerilen Ek Kütleler	31		31
Kütlesel Olarak Mevcut Harabeler	56		56
İz Olarak Mevcut Harabeler	51		51
Geleneksel Dokuya Uygun Korunacak Yeni Yapılar	79		79
Geleneksel Dokuya Aykırı Yeni Yapılar	12	14	26
TOPLAM	515	17	532

207 adet kentsel sit alanında, 3 adet etkileme geçiş bölgesinde olmak üzere planlama alanında toplam 210 adet geleneksel özelliğini koruyan sivil mimarlık örnekleri yapılar bulunmaktadır ve alandaki yapıların yaklaşık %40'ını bu yapılar oluşturmaktadır. Alandaki yeni yapılara bakıldığında, geleneksel dokuya uygun korunacak yeni yapılar 79 adet olup hepsi kentsel sit alanındadır. Ancak, 12 adedi sit alanı içerisinde ve 14 adedi etkileme geçiş alanında olmak üzere toplam 26 adet geleneksel dokuya aykırı yeni yapı tespit edilmiştir ve bu yapıların kaldırılması önerilmiştir.

Planlama Alanı Kullanım Kararları

Yukarıda ayrıntılı olarak belirtildiği gibi, Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, Germir yerleşmesinin içinde barındırdığı doğal ve kültürel kaynak değerlerinin korunarak kullanılması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacı ile hazırlanmıştır. Bu planın toplam yüzölçümü 32,55 ha olup, planlama alanının % 31,26'sını konut alanları, %20,62'sini bağ-bahçe konut alanları oluşturmaktadır. Planlama alanında oyma mekanların ve yapı kalıntılarının yoğunlaştığı açık alanlar önerisinde bulunulmuş olup, bu kullanımın kapladığı alan büyüklüğü 5,90 ha'dır.

Planlama alanında eğitim tesisleri alanı, resmi kurum alanları toplam yüzölçümü ise 0,39 hektardır. Planlama alanında toplam 4.06 ha park alanı önerilmiştir.

Ayrıca, planlama alanının hemen hemen tamamının yapılaşmış olması, müdahale kararlarının kısıtlı olması, tescilli yapılarının yoğun olması, kısıtlı boş alanların özel mülkiyete konu alanlar olması sebepleri ile koruma amaçlı imar planında yeni kamu kullanım alanları kısıtlı miktarda önerilebilmiştir.

Alanda bağ-bahçe alanları bu kullanımların korunmasını ve devam ettirilmesini sağlamak amacıyla bağ-bahçe konut alanları olarak değerlendirilmiştir. Böylece Tavlusun-Germir II. Derece Doğal Sit Alanında yetişen alana özgü bitki türlerinin üretiminin artırılması amaçlanmıştır.

Ayrıca sit alanı yeşil ve açık alanlarla çevrilmiş böylece kentle olumsuz yönde etkileşmeden özgün yapısını koruyabilmesi ve nefes alabilmesi amaçlanmıştır.

Tablo 3: Koruma Amaçlı İmar Planı Alanı Kullanımlar Tablosu

	Kentsel Sit Alanı		Etkileme Geçiş Bölgesi		TOPLAM	
Kullanım	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
Meskun Konut Alanı	10.018	36.71	0.159	3.02	10.177	31.26
Bağ-Bahçe Konut Alanı	6.713	24.6	-	-	6.713	20.62
Park	1.089	3.99	2.975	56.52	4.064	12.48
OYA	1.548	5.67	0.373	7.09	1.921	5.90
Yönetim Merkezi	0.023	0.08	-	-	0.023	0.07
Turizm Tesis Alanları	0.076	0.28	-	-	0.076	0.23
İlköğretim Tesisleri Alanı	0.361	1.32	-	-	0.361	1.11
Kültürel Tesisler Alanı	0.556	2.04	-	-	0.556	1.71
İbadet Yerleri	0.215	0.79	-	-	0.215	0.66
Taşıt Yolu	1.035	3.79	0.625	11.87	1.66	5.10
Yaya Yolu	4.199	15.39	1.12	21.28	5.319	16.35
Geleneksel Kaplamaları Korunacak Yollar	0.24	0.88	0.012	0.23	0.252	0.77
Meydan	0.74	2.71	-	-	0.74	2.27
Dere-Kanal	0.478	1.75	-	-	0.478	1.47
TOPLAM	27.291	100.00	5.264	100.00	32.555	100.00

Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, kırsal ve kentsel karakterin bir arada bulunduğu Tavlusun Kentsel Sit Alanı ve Derevenk Vadisinin bir kısmını oluşturan 2. Derece Doğal Sit Alanı ve Kayseri kent bütününde ele alınmıştır.

Koruma amaçlı imar planı kararları Germir Kentsel Sit Alanının komşuluğundaki Doğal Sit Alanı ve Tavlusun Kentsel Sit Alanı bütününde değerlendirilerek oluşturulmuştur.

Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında belirlenen koruma bölgeleri ve öncelikli bölgeler için oluşturulan ilke ve esaslar her bir planlama alanının özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmiş, bu alanlara ilişkin getirilen plan hükümleri bir bütünlük içerisinde geliştirilmiştir.

Koruma amaçlı imar planı sınırları içerisindeki geleneksel doku ile yeni yerleşim alanları arasındaki alanlar açık yeşil alan kullanımları planlanarak etkileme geçiş bölgesi belirlenmiştir. Geleneksel doku ile doğal sit alanı arasındaki kesim ise düşük yoğunluktaki bağ-bahçe konut alanı olarak planlanıp kademeli bir geçiş öngörülmüştür.

Planlama alanı komşuluğundaki Doğal Sit Alanı içindeki bölgelerde eko-turizm faaliyetlerine olanak tanıyacak, düşük yoğunluklu yapılaşma koşullarında turizm tesis alanları ayrılmış, böylelikle, Kentsel Sit Alanından Doğal Sit Alanına geçişin vurgulandığı plan kararları oluşturulmuştur.

Ayrıca planlama alanında geleneksel yapıların ve doğal kaynakların bir güzergâh kapsamında tanıtımının yapılmasına olanak tanıyacak tur güzergahı önerilmiştir. Bu güzergâh, planlama alanının güneyinde yer alan kiliseden başlayıp, tarihi köprüden geçip, Sokak Sağlıklaştırma Projelerinden ilki olarak önerilen geleneksel sokaktan, birçok tescilli yapının bulunduğu bölgeden, alanın güneyinde yer alan diğer Sokak Sağlıklaştırma projesi önerilen geleneksel sokaktan devam edip turizm tesis alanından geçerek Doğal Sit Alanına kadar uzanmaktadır. Ayrıca tur güzergâhı üzerinde, çeşme, kilise, cami, köprü gibi anıtsal yapılar ve meydanlar yer almaktadır. Bu güzergâhın Kayseri tur güzergâhları bütününde de ele alınması gerektiği düşünülmektedir.

9. PLAN NOTLARININ OLUŞTURULMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLAR

Germir Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında, gerek kent bütünü için, gerek kentsel sit alanı için ayrıntılı analiz ve araştırma çalışmaları yapılmış, bu çalışmalardan hareketle plan kararları oluşturulmuştur.

Söz konusu kararların ve hükümlerin uygulamalarına ilişkin oluşturulan plan notları, planlama alanı sınırları kapsamındaki, tüm yapıları ve açık alanları kapsayacak şekilde, mevcut veriler değerlendirilerek oluşturulmuştur. Bütün yapılar için koruma ve müdahale biçimleri verilmiş, yeni yapılaşma hükümleri, gereken detay ve ayrıntıda oluşturulmuştur.

9.1. Koruma Politikaları

Germir Kentsel Sit Alanını Koruma Amaçlı İmar Planında aşağıdaki koruma politikaları belirlenmiştir. Bu çerçevedeplanlama alanı içinde yer alan;

18. Yüzyıl ve Cumhuriyet Döneminden günümüze kadar gelen sivil ve anıtsal yapılar,

Eski yerleşime ait yol, meydan, konut, bahçe, bahçe duvarları, meydan ve çevresel öğeleri ile birlikte var olan kentsel doku,

Bir veya birden çok anıtsal yapı, özgün konutlar/dükkânlar ve bahçe duvarları ile sınırlanan meydanlar,

Özel manzara sunan bakı notaları ve barındırdıkları landmark/kentsel odaklarla birlikte planlama alanındaki diğer alanlara oranla ender özellikler sunan kentsel değerlerin, özgünlükleri, mimari ve çevresel değerler ile öncelikli koruma bölgeleri olarak ön plana çıkan alanların,

Planlanması ve bu alanların gelecek nesillere aktarılması için aşağıdaki ilkeler belirlenmiştir;

Hâlihazırda var olan sit alanının yakın çevresinde bulunan değerlerin korunmasını, bakımını ve kullanılmasını sağlayacak öneriler geliştirilmesi,

Yerleşmenin doğal karakterinde çok önemli bir veri olan inlerin, yaşayan höyük anlayışıyla yaşatılmasını sağlayacak plan kararlarının üretilmesi ve planda OYA olarak tanımlanan alanların ilke ve esasların belirlenmesi,

Ekolojik kent, yavaşlatılmış kent yaklaşımlı bir planlama yaklaşımı geliştirilmesi,

Planlama alanında bulunan işlevini yitirmiş yapıların işlevlendirilmesi,

Yerleşimde unutulmaya yüz tutmuş geleneksel yaşam biçiminin korunarak sürekliliğinin sağlanması,

Planlama alanında belirtilen (Ö) bölgesinin iyileştirilmesi ve/veya yeni işlevler getirerek düzenlenmesi,

Geleneksel yaşam biçiminin, halkın ekonomik kalkınmasında ve yaşam standartlarının yükseltilmesinde ve dokunun korunmasında bir araç olarak kullanılması,

Geleneksel yerleşim bölgesinin terk edilmemesini sağlayacak işlevlerle kullanımının arttırılarak dokunun sürekliliğinin sağlanması,

Germir'de var olan el sanatları ürünleri, tarımsal üretimin ve yerel geleneklerin Germir'in kalkınması için kullanılması,

Kentin koruma süreçlerini yönlendirmek üzere farklı paydaşların katılımcı planlama doğrultusunda bir araya getirilmesi sağlanmalıdır.

9.2. Koruma Stratejileri

Koruma Amaçlı İmar Planında geleneksel dokunun korunarak devamlılığının sağlanması için aşağıdaki stratejiler belirlenmiştir;

İnlerin bulunduğu bölgelerdeki yolların yerel halkın kullanımı dışında taşıt trafiğine kapatılması ve bu bölgelerde yeni yapılaşmalara izin verilmemesi,

Alandaki tüm yapılaşma ve müdahalelerinilgili kurum ve kuruluşların denetimi ile yapılması ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınması,

Sit alanındaki sokak sağlıklaştırma projelerinin hayata geçirilmesi, bu sokakların tur güzergahlarına dahil edilmesinin sağlanması,

Germir'in kültürel ve doğal zenginliklerini temsil eden alan ve yapıların, ziyaretçileri bilgilendirmek ve yönlendirmek üzere sunum ve tanıtım faaliyetlerinin arttırılması,

Teknik ve sosyal alt yapının günümüz ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde geliştirilmesi ve halkın sürece katılımının sağlanması,

Halkın, tespit edilen ihtiyaçlara göre karar ve proje süreçlerine katılımının sağlanması,

Belediye, Halk Eğitim Merkezi, sivil toplum kuruluşlarının Germir'e özgü zanaatkâr yetiştirmek üzere kurslar açması,

Yapılacak restorasyon çalışmalarının sağlıklı yürütülmesi için geleneksel yapı ustaları gibi bu alanda çalışacak kalifiye elemanların yetiştirilmesi,

Konaklama, yeme-içme gibi hizmet sektörleri için eleman yetiştirilerek personel istihdamının sağlanması,

Özel mülkiyete ait geleneksel yapıların Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ ve sivil toplum örgütlerinden alınan kredilerle restorasyon çalışmalarının belirlenen kriterlere göre yapılarak kullanımının sağlanması,

Belediyelerin ve İl Özel İdarelerinin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere 29/07/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci ve 18 inci maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin %10'u nispetinde Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması Katkı Payı tahakkuk ettirilir ve ilgili belediyesince emlak vergisi ile birlikte tahsis edilir. Bu hüküm kapsamında ödeneklerin değerlendirilmesi,

Anıtsal yapıların ve geleneksel konutların kapsamlı rölöve, restitüsyon ve restorasyon çalışmalarının yapılarak kullanımlarının devamlılığı ile kent yaşamına dahil edilmesi,

Yaya ve araç trafiğinin düzenlenerek kontrol altına alınması,

Germir geleneksel dokusunda var olan meydanların işlevlerinin tanımlı hale getirilmesi,

Çeşmeler ve çevresinde restorasyon ve çevre düzenleme projesi ile birlikte sağlıklaştırma çalışmalarının yapılması ve alt yapı düzenlemeleri ile yeniden kullanımlarının sağlanması,

Germir halkının katkıları ile proje süreci boyunca eski Germir vb. konuları içeren yayınların hazırlanması,

Geleneksel üretimin desteklenerek, zanaatkârların örgütlenmesi sağlanarak, ürünlere gösterilen talebin arttırılması için marka çalışmalarının başlatılması,

Konutların. Avlularınve özgün işlevleri üretime yönelik olan bezirhane, fırın gibi mekanların yeniden kullanılmasının teşvik edilmesi,

Alanın genel görünümünü bozan, dokuya aykırı yapıların, aykırılıklarının giderilmesine ilişkin müdahale biçimlerinin belirlenmesi, plan dönemi içerisinde bu tip yapıların içinde yer aldıkları geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesine yönelik kararlar alınması,

Taşıt trafiği için durak ve otopark noktalarına ilişkin düzenlemelerinyapılması,

Alınacak ulaşım kararlarında, KentselSit Alanları içindeki alanlarda mevcut sokak dokularının korunması yaklaşımı ile alan içinde yer alan dar yollar ve çıkmaz sokakların korunarak taşıt trafiğine kapatılması.

10. İŞLEVLENDİRMEYE İLİŞKİN İLKE VE ESASLAR

Germir Kentsel Sit Alanını Koruma Amaçlı İmar Planı'nda sadece mevcut dokunun korunması değil aynı zamanda ekonomik canlılık sağlanarak, sosyal olarak da koruma ve sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenmiştir. Mimari estetik kaygılar, maliyetlerin düşürülmesi, yeni sürdürülebilir ekonomik dinamiklerin yaratılması (kültür turizmi, zanaatkarlığın yeniden değerlendirilmesi, ekolojik üretim parkları vb.), bölgenin kentsel dokuya geri kazandırılması, kentsel ekoloji sistemlerinin oluşumu gibi sürece katılan birçok etken bulunmaktadır.

Bu bağlamda, işlevini yitirmiş ve kayıp alana dönüşmüş bir yapının ya da bölgenin yeniden işlevlendirilmesinde eşzamanlı olarak farklı düzlemlerde birçok ölçüt sürece katılmaktadır.

Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında doğal zenginliklerle, sosyo kültürel zenginliklerin korunduğu ve yaşatıldığı plan yaklaşımıyla işlevlendirmeler yapılmıştır.Yerleşimin kırsal yerleşim niteliğinin korunması ve buna paralel olarak yerleşimdeki hayvancılık sektörünün desteklenmesi de önemli görülmektedir. Bu kapsamda şekillenecek kent dokusu içinde oluşması öngörülen fonksiyonlar ve birbirleri ile olan ilişkileri şu şekilde olacaktır;

Kentsel Sit Alanı, günümüzde olduğu gibi, yerleşimalanı olmaya devam edecektir. Bununla beraber, Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, bu yerleşim kabuk değiştirerek, konaklama ve tanıtıma yönelik ticaret kullanımlarının da yer alacağı bir çekim bölgesi haline gelecektir.

Yerleşim, Oyma Mekânların ve Yapı Kalıntılarının Yer Aldığı Açık Alanlar, Park alanları ile açık alan aktivitelerine olanak tanıyacaktır.

Belirlenen koruma bölgeleri, öncelikli alanlar ve etkileme geçiş bölgelerinde belirli işlevler öngörülmüştür. Koruma bölgelerinde yer alacak kullanımlar belirlenmiştir. Bu koruma bölgeleri sınırları dâhilinde yer alan öncelikli bölgelerde ise ek olarak öngörülen

kullanımlar da ayrıca belirtilmiştir. Etkileme geçiş bölgeleri ise sit sınırı dışında kaldığı ve yapılaşmaya açık olduğu için sit alanına verdiği silüet etkisi nedeniyle bölgesel özelliklerine göre bu alanlara ayrıca kullanımlar verilmiştir. Bu işlevler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 4: Bölgelere Göre Kullanım Matriksi

	K1	**K2**
	Konut, Küçük Ölçekli Ticaret, Banka Şubesi, OYA	Konut, Küçük Ölçekli Ticaret, Banka Şubesi, Sosyo-Kültürel Tesis, Müze
Ö	Konut, Pansiyon, Butik Otel, Geleneksel Ticaret, Restoran, Yeme-içme, Araştırma Merkezi, Atölye, Sosyo Kültürel Tesis, Müze, Sergi ve Satış Alanları, Açık Alan Aktiviteleri	
G1		
Yeşil ve Açık Alan, OYA		

Bunlara ilave olarak;

Yerleşimde yerel halka istihdam yaratıcı kullanımların geliştirilerek desteklenmesi,

Alandaki kiliselerin korunarak yaşatılması için eğitim atölyeleri, araştırma enstitüleri, sosyo kültürel merkez, müze olarak işlevlendirilmesi,

Çevre yerleşmelerde yer alan doğal ve geleneksel dokular ile bütüncül yaklaşılması,

Etkinlik-festival-buluşma-atölye vb. turizm işlevinin geliştirilmesi hedefine bağlı olarak, Germir yerleşmesinin kültürü ve yöresel özelliklerinin tanıtılması ve sürdürülmesi için etkinliklerin yapılacağı kültür turizm tesisleri ve açık alanlarının düzenlenmesi,

Alandaki korunacak yapıların; kültür ve turizme hizmet edecek (pansiyon işletmeciliği, müze ve/veya yeme-içme, restoran vb.) işlevler yanında, sosyal-kültürel alan kullanımları (kütüphane, lokal v.b.), iletişim ve koordinasyon amaçlı Kültür Turizmi Merkezi, geleneksel zanaatlar eğitim ve üretim atölyesi, el sanatları eğitim ve üretim atölyesi, ev mamülleri eğitim ve üretim atölyesi, geleneksel bahçecilik, yöresel ve organik tarım ürünleri örnekleme merkezi vb. mekanlar olarak işlevlendirilmesi, yaşatılmalarının sağlanması,

Germir Mektebi'nin kütüphane olarak işlevlendirilerek yerleşimin kültürünün burada sergilenmesi ve sunulması,

Kent mobilyaları, sokak kaplamaları, meydan düzenlemeleri, teknik ve sosyal alt yapı alanlarına ilişkin ilke ve esaslar, yapıların işlevlerine ilişkin bölgeleme ilke ve esasları, yaya yolu ulaşım ve dolaşım ilkeleri, park ve açık alanlara ilişkin ilke ve esasların belirlenmesi,

Planlama alanında, geleneksel ticaret işlevinin yer alacağı yöresel ticaret alanı, iş ve alışveriş birimleri, günlük ticaret işlevleri, yeme-içme üniteleri ve müze kullanımlarının yer alması,

OYA'larda parklarda ve meydanlarda; giriş tesisleri, büfe ve telefon kabini, bekçi kulübesi, eğlence ve oyun imkanı sağlayan açık düzenlemeler, bedensel engelliler için gerekli düzenlemeler, çit, duvar, yeşillik gibi malzeme ile çevrilen tecrit tesisleri, W.C. gibi tesisler yapılması,

Ev pansiyonculuğun desteklenerek uygun görülen geleneksel yapılarınkonaklamaya açılması,

Ev ve el ürünleri üretim atölyelerinin oluşturulması,

Organik tarımın yaygınlaştırılması, ulusal ve uluslararası pazara markalı ürün sunumunun hedeflenmesidir.

11. PLAN YÖNETİM MODELİ

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca hazırlanmakta olan, Kayseri, Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı; Plan kararları ve hükümleri ile bu kararların uygulama esaslarını ve programını belirleyecek stratejik eylem planlarını ve planın, koruma ve kullanma dengesi içerisinde uygulanmasını içerecek bir yönetim planını içermek durumundadır.

Koruma Amaçlı İmar Planının sağlıklı bir şekilde uygulanması, ancak planın, alt programlarının oluşturulması ve yetkililerin belirlenmesi ile mümkün olmaktadır. Aşağıda belirlenen alt programlar, planın uygulama aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşlarca koordine edilerek, çalışmalar izlenecek ve denetlenecektir.

Alt programların ilgili yetkilileri ve programların amaç ve kapsamı aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Bu çerçevede, alt programların oluşturulma ve uygulama süreçleri ilgili kurum ve kuruluşlarca yürütülecektir.

Aşağıda belirtilen ve planlama ile beraber yürütülecek alt programlar, planın uygulanması aşamasında kısa, orta ve uzun vade eylem planları olarak sınıflandırılmış, her bir programın, kamu, özel, sivil toplum, üniversite gibi, sorumluları belirlenmiştir. Bu alt programların uygulama aşamasında; Avrupa Birliği Fonları, Kalkınma Ajansı Fonları, UNESCO, Kültür ve Turizm Bakanlığı kişiye özel fonları, Vakıflar ve diğer banka kredi olanaklarının geliştirileceği finansman modelleri üretilecektir.

ALT PROGRAMLAR

Kültürel Kaynak Değerlerini Koruma, İzleme ve Kontrol Alt Programı: Bu alandaki tüm kaynakların korunarak kullanılması ilke ve esaslarının belirlenmesi programın ana hedefidir. Uzun vadede gerçekleşmesi beklenen bu alt programın yürütülmesinde yer alacak ilgili kurum ve kuruluşlar; Kayseri Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (KKVKBKM), Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Melikgazi Belediyesi, Kayseri Müze Müdürlüğü(KMM) ve KUDEB'tir. Program kapsamında;

Bu konu ile ilgili kurum ve kuruluşların tanımlanması, plan uygulamaları doğrultusunda yapılan çalışmaların izlenmesi ve denetlenmesi,

Germir'in geleneksel yapısının korunarak yaşatılmasını kolaylaştırıcı bakım-onarım-işletme vb. el kitaplarının hazırlanması,

Planlama alanındaki yeni yapılaşmanınplan kararları doğrultusunda denetlenmesi ve doğal çevrenin düzenlenmesi yer almaktadır.

Eğitim ve Bilinçlendirme Alt Programı: İlgili tüm aktörlerin, geleneksel kültürel birikimin korunması ve yaşatılması yönünde bilinçlendirilmesi çalışmaları, bu kapsamda, ahşap ve taş ustalığı, el sanatları, mutfak v.b kültürlerin korunarak geliştirilmesi gibi konularda eğitici aktivitelerin tanımlanması programın ana hedefidir. Bilinçlendirmenin korumayı destekleyici etkisinden dolayı bu alt program kısa vadede oluşturulmalı ve uygulanmalıdır. Bu konu ile ilgili yetkililer Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Melikgazi Belediyesi, İl Kültür Turizm Müdürlüğü (İKTM), Sivil Toplum Kuruluşları (STK), ORAN Kalkınma Ajansı ve İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü(İGTHM)'dür. Program kapsamında;

Çevre, tarih, insan üçgeninde yöre halkının Germir tarihi-turizmi-ekonomisi konusunda bilinçlendirilmesinin hedeflenmesi, Germir sakinlerinin,geleneksel dokunun korunmasının önemini anlamalarının sağlanması,

Taş-Ağaç İşleme, Kültür Turizmini Geliştirme, İletişim ve Bilgi Teknolojileri, Makine Nakışı, Dikiş, Kırk Yama, İngilizce, Bilgisayar, El Halıcılığı, El Dokumacılığı, Bez bebek yapımı, Eko Tarım, Damlama Sulama, Ev Yemekleri ve Doğal Ürünler Hazırlama, Ev Pansiyonculuğu, Kalite ve Girişimcilik, Sağlık, Organik Tarım, Ev Ürünleri Üretim, Pazarlama vb. eğitim paketlerinin ve bilinçlendirme eğitimlerinin kent ortaklığı çalışmasıyla gerçekleştirilmesi,

Germir'in geleceğe taşınmasında çocuklar ve gençler için meslek seçimine yönelik yönlendirmenin yapılması, eğitim altyapısının oluşturulması, (turizm, yabancı dil, tarih, organik tarım, taş-ahşap üretim, geleneksel zanaat, el sanatları, etnografya, spor vb.),

Geleneksel taş mimariyi devam ettirecek ustaların yetiştirilmesi yer almaktadır.

Altyapı Alt Programı: Teknik ve sosyal altyapının tamamlanması için yürütülecek olan bu program kapsamında aşağıdaki düzenlemeler yapılacak olup, Bu alt programın yürütülmesinde yer alacak ilgili kurum ve kuruluşlar; Kayseri Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (KKVKBKM), Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Melikgazi Belediyesi, Kayseri Müze Müdürlüğü (KMM) dür.

Programın içeriğinde belirtilen teknik ve sosyal altyapı uygulamalarının tamamlanması ivedi bir durum oluştururken, alanda inlerin varlığı sebebiyle programın orta vadede tamamlanması uygun görülmüştür.

Yol, meydan, park düzenlemeleri, katı ve sıvı atık deşarj projelerinin yapım ve uygulamaları, peyzaj düzenlemeleri, kent mobilyaları v.b konularda yapılacak çalışmalar izlenecektir.

Çalışma alanı içinde yaya kullanımına olanak verecek ulaşım modelinin planlanması, bunu destekleyici çevreye zarar vermeyen tur araçlarının kullanıma sokulması uygun görülmüştür.

Sürdürülebilir Kültürel-Turizm Alt Programı: Geçmişten bugüne taşınmış kültürel mirasın korunarak, kültürel turizm faaliyetlerine yönlendirilmesi, böylelikle halkın proje uygulamalarına katılımı yolu ile ekonomik girdinin sağlanması hedefi doğrultusunda uzun vadede gerçekleşmesi beklenen bu alt programın yürütülmesinde yer alacak ilgili yetkililer; Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Melikgazi Belediyesi, İl Kültür Turizm Müdürlüğü (İKTM), Kayseri Müze Müdürlüğü (KMM), ORAN Kalkınma Ajansı, Sivil Toplum Kuruluşları (STK), özel sektör ve yerel halktır.

Program kapsamında;

Germir'de sürdürülebilir gelişmenin demokratik katılımla gerçekleştirilmesi, projelerin dinamik-gelişebilir-sürdürülebilir olması,

Korumacı anlayışla ve çevre duyarlı projelerle sürdürülebilirlik modelinde örnek yerleşim kurgusunun oluşturulması,

Yöre halkının sosyo-ekonomik yönden gelişimine katkı sağlayarak turizm gelirlerinde artış sağlanması,

Yerleşimde istihdam yaratıcı kullanımların yaratılması,

Üretim atölyelerinin oluşturulması, pazarlamaya uygun ürün sürekliliğinin sağlanması,

Yerleşime özgü hediyelikler, Germir markalı sembol ürünlerin araştırılması yer alacaktır.

Tanıtım Alt Programı: Alanın tanıtılarak turizme katkı sağlanması hedeflenmiştir. Orta vadede gerçekleşecek bu program "Sürdürülebilir Kültürel-Turizm Alt Programı"nın bir alt kolu olarak düşünülebilir. Dolayısıyla yetkililer her iki programda da aynı olmakla beraber bu alt program kapsamında;

Değişik platformlarda (basın, TV, Üniversite vb.) Germir'in tanıtımının (toplantı, seminer, festival, fuar, gezi vb.) yapılması, yurt dışı yurt içi tanıtımlarla (broşür, afiş, kitap, sergi, internet vb.) bölgenin tanınırlığının arttırılması,

Germir'in geleceğe taşınmasında tematik özellikler gösteren kentlerle kardeşlik ilişkisine girilmesi, sürekliliği sağlayacak ortak eylem planlarının hazırlanarak yaşama geçirilmesi,

Kültür turizmine yönelik faaliyetlerin geliştirilerek yakın çevredeki benzer yerleşimler arasında kültür rotasının oluşturulması,

Geleneksel zanaatlar, el sanatlarının örneklenmesi, geliştirilmesi, dünyaya açılımda öncü rol üstlenilmesi,

Soyut kültürel miras öğelerin (gelenek, görenek, örf ve adetler) nesilden nesile aktarılmasının sağlanması için model oluşturulması ve en kısa sürede bu değerlerin belgelenmesi,

Ulusal ve uluslararası işbirliklerinin geliştirilmesi, bilgi ve deneyim paylaşımının gelişimine katkı, kültürler arası diyalogun arttırılması hususları yer almaktadır.

Restorasyon ve Sağlıklaştırma Alt Programı: İlgili yasa ve yönetmelikler ve Koruma Amaçlı İmar Planı çerçevesinde yapılan çalışmaların izlenerek yerleşime geleneksel dokusunun kazandırılarak yenileme ve iyileştirme çalışmalarının yapılması ana hedeftir. Bu çerçevede, uzun vadede gerçekleşmesi öngörülen programın hayata geçirilmesinde yetkili birimler; Kayseri Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (KKVKBKM), Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Melikgazi Belediyesi, Kayseri Müze Müdürlüğü (KMM). KUDEB ve yerel halktır.

Program kapsamında;

Planla belirlenen sokaklara ilişkin ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde yapılacak çalışmaların izlenmesi,

Araştırma çalışmaları yapılarak, konutların ayağa kaldırılması

Terk edilmiş veya kullanılmayan evler için model geliştirilmesi,

Kent ortaklarının katkıları ve oluşturulacak finans modeliyle ihtiyacı olan yaşlıların evlerinden başlatılarak basit dam ve cephe onarımlarının gerçekleştirilmesi yer almaktadır.

Ekonomik Faaliyetler Alt Programı: Koruma sürecini olumlu yönde etkileyecek mali kaynakların yaratılması hedefi doğrultusunda, uzun vadede gerçekleştirilecek olan alt program kapsamında aşağıdaki maddeler yer almaktadır. Bu alt programın yürütülmesinde yetkili birimler; Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kayseri Valiliği, Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Melikgazi Belediyesi, ORAN Kalkınma Ajansı, İl Gıda Tarım ve

Hayvancılık Müdürlüğü (İGTHM), Sivil Toplum Kuruluşları (STK), özel sektör ve yerel halktır.

Bu alt program ile;

Yöre insanının üretimini, el emeğini teşvik edecek koşulların yaşama geçirilmesi,

Yöresel ürünlerin verimli geliştirilmesine yönelik çalışmaların ve aktörlerin belirlenmesine ilişkin ilke ve esasların belirlenmesi,

Organik ürün ve el ürünleri üretim atölyesi projesinin gerçekleştirilmesi,

Ev yemekleri satışı ve ev pansiyonculuğunun başlatılması,

Kadınların öncülüğünde organik ev ve el ürünlerinin satışa sunulduğu Germir Pazarı'nın kurulması,

Özgün ürünlerin üretimi, tanıtımı ve markalaştırılması,

Germir'i tanıtmak amacıyla gelenekselleşmesi hedeflenecek GermirŞenliği'nin gerçekleştirilmesi, yerel, ulusal ve uluslar arası boyutta farklı disiplinlerden katılımın sağlanması, bilimsel-kültürel-sosyal buluşmaların gerçekleştirilmesi, farklı etkinliklerin sergilenmesi hedeflenmiştir.

Bu projenin hayata geçirilmesi, ancak bu birimin verimli çalışması ile gerçekleştirebilecektir. Bu çerçevede, sivil toplum kuruluşları, üniversiteler, muhtarlıklar, halk, kamu ile birlikte bu projenin aktörleri olarak önemli görevler üstlenecektir. (Bkz. Şekil 2)

Kayseri Büyükşehir Belediyesi, KUDEB, Melikgazi Belediyesi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kent Konseyi, Tarihi Kentler Birliği Kent Konseyi, Dünya Korunan Kentler Kent Konseyi oluşumlarının ilişkiler zincirinde bilgi, deneyim, finans olanaklarını paylaşmaları, dayanışma içinde olmaları, Dünya mirasının sorumluluğunun yalnız o yörede yaşayanların yükümlülüğünde olmamasını sağlayacaktır.

Şekil 2: Alt Programlar ve Yetkili Birimler



B. PLAN NOTLARI

1. AMAÇ

Germir (Kayseri) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planının genel amacı; alanın ve alanda yer alan kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunmasını, koruma alanı içinde yaşayan yerel halkın sosyal ve ekonomik yapısının iyileştirilerek, istihdam ve katma değer yaratan stratejilerin geliştirilmesini sağlamak; koruma esasları, kullanma koşulları, yapılaşma sınırları, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerinin tasarım ilkelerinin oluşturulmasıdır.

Bu genel amaca ek olarak, İlbank A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı ilgili teknik şartnamesinde yer alan Koruma Amaçlı İmar Planı tanımı ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, bu amaca ulaşabilmek için belirlenen hedefler şunlardır:

- "Germir Koruma Amaçlı İmar Planı" kapsamında bulunan Kentsel Sit Alanının, doğal, kültürel ve tarihi kaynak değerlerinin, koruma ve kullanma dengesi içerisinde, çevresel dengeyi korumak sureti ile planlanarak kültürel kimliğinin ortaya konulması ve bu kimliğin gelecek nesillere aktarılmasına yönelik planlama hedef ve stratejilerinin belirlenmesi,

- Sit alanı içerisindeki kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, korunarak kullanılması-geliştirilmesi ve bu varlıkların gelecek nesillere sağlıklı bir şekilde aktarılmasını sağlayacak ilke ve esasların belirlenmesi,

- Kentsel sit alanı bağlamında kentin tarihsel kimliğinin ortaya konulacağı bir planlama yaklaşımı içerisinde, sit alanı ile kentin planlı alanlarının ilişkilerinin kurulması.

2. KAPSAM

İlbank A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından verilen Germir Kentsel Sit Alanı hâlihazır harita sınırları içerisindeki, T.C. Kültür Turizm Bakanlığı, Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 24/12/1993 tarih ve 1643 sayılı kararı ile Kentsel Sit olarak tescil edilmiş ve sınırları belirlenmiş olan, 27,29 ha Germir Kentsel Sit Alanında, sit alanını korumak üzere Koruma Amaçlı İmar Plan yapılması ve Etkileme Geçiş Bölgelerinin tanımlanması bu planın kapsamını oluşturmaktadır.

Planlama alanını 'Tavlusun-Germir II. Derece Doğal Sit Alanı' ve kuzeyden geçen taşıt yolu sınırlamakta olup, alanda dağınık halde çok sayıda sivil ve anıtsal mimarlık örneği yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapıların bir bölümü "Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiştir.

Bu nedenle, planlamada sit alanının barındırdığı tarihi ve kültürel miras dolayısıyla, burada yapılacak koruma amaçlı imar planının kararlarının, yerleşmenin kimliğinin ve karakterinin ortaya konulmasında son derece önemli bir rolü olduğu gerçeği göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu bağlamda, ‘Germir Kentsel Sit Alanı’ ile yerleşmenin planlı alanlarının ilişkilerinin kurulması amacı ile ‘Etkileme Geçiş Alanı’ kararları da plan onama sınırları içine alınmıştır.

Germir Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri, Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile onaylanan envanter paftaları ve tescil listeleri ile ayrılmaz bir bütündür.

3. HEDEF

Germir (Kayseri) Koruma Amaçlı İmar Planının kapsamı doğrultusunda belirlenen amaca ulaşabilmek için öngörülen hedefler şunlardır;

a. Germir yerleşmesinin, sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel, demografik ve sektörel özelliklerinin irdelenmesi ve buradan hareketle, yerleşmenin fiziksel ve ekonomik gelişimini hızlandıracak çözüm önerilerinin sit alanı bağlamında getirilmesi,

b. Özgün özelliklerini büyük oranda koruyan Germir geleneksel yapı stoku ve dokusu ile geleneksel yaşam biçiminin yöresel bir kültür varlığı potansiyelinin harekete geçirilmesi,

c. Yerleşmenin fiziksel gelişimi ile paralel olarak, sosyal ve ekonomik gelişimini hızlandıracak çözüm önerilerinin geliştirilmesi ve bu gelişmeleri yönlendirecek bir yönetim modelinin ortaya konulması,

d. Kentsel sit alanının turizm olanaklarının irdelenmesi, buradan hareketle kentin turizm potansiyelinin harekete geçirilmesi,

e. Sit alanının mekansal gelişiminin tanımlanması ve yönlendirilmesi açısından Tavlusun Kentsel Sit Alanı ve Tavlusun-Germir II. Derece Doğal Sit Alanları ile ilişkisinin kurulması,

f. Sivil ve anıtsal mimari örneklerinden oluşan kentsel doku kalitesinin yükseltilmesi,

g. Restorasyon projelerinin yaygınlaştırılması, tarihsel yapıların tamamının kullanılabilir duruma getirilmesi ve yöre halkının yenileme sürecine katılımının sağlanması,

h. Sit alanının, koruma-kullanma dengesi içerisinde katma değer yaratacak şekilde değerlendirilmesini sağlayacak plan kararlarının üretilmesi,

i. Yapıların teknik sorunlarının çözümüne yönelik (çatı, pencere, kapı, kaplama, v.s.) yapı ölçeğinde kararların üretilmesidir.

4. TANIMLAR

4.1. KISALTMALAR

4.1.1. Bakanlık:

Kültür ve Turizm Bakanlığı'dır.

4.1.2. Belediye:

Melikgazi Belediyesi'dir.

4.1.3. Büyükşehir Belediyesi:

Kayseri Büyükşehir Belediyesi'dir.

4.1.4. KUDEB

Kayseri Büyükşehir Belediyesi bünyesinde bulunan Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu'dur.

4.1.5. Yüksek Kurul:

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'dur.

4.1.6. Kurul:

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

4.1.7. Müze Müdürlüğü:

Kayseri Müzesi Müdürlüğü'dür.

4.1.8. Vakıflar Bölge Müdürlüğü:

Vakıflar Genel Müdürlüğü Kayseri Bölge Müdürlüğü'dür.

4.1.9. İlgili Kurum ve Kuruluş

'Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'na dayalı olarak hazırlanacak alt ölçek planların yapımı sırasında iş birliği yapılacak, planlama ve uygulamanın çeşitli aşamalarında görüşlerine başvurulacak kuruluşlardır.

4.1.10. İlgili İdare

'Germir Koruma Amaçlı İmar Planı'nın yapımından ve uygulanmasından doğrudan sorumlu idareler; İller Bankası A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı, Valilik (Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü), Kayseri Büyükşehir Belediyesi, KUDEB, Melikgazi Belediyesi, Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Kayseri Müze Müdürlüğü'dür.

4.2. GENEL TANIMLAR

4.2.1. Sit Alanına İlişkin Tanımlar

4.2.1.1. Kültür Varlıkları

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 3. maddesinde yer alan tanıma göre: "Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır."

4.2.1.2. Taşınmaz Kültür Varlıkları

Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde yer altında veya su altındaki bütün taşınmaz varlıkları.

4.2.1.3. Taşınmaz Tabiat Varlıkları

Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli; yer üstünde, yeraltında veya su altında bulunan değerleri.

4.2.1.4. I. Grup Yapılar

Toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel ortak gereksinimlerini karşılayan, yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan, simgesel anı, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması gereken yapıları,

4.2.1.5. II. Grup Yapılar

Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan korunması gerekli yapıları,

4.2.1.6. Sit

Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 24/12/1993 tarih ve 1643 sayılı kurul kararı ile tescillenerek sınırları belirlenen Germir Kentsel Sit alanıdır.

4.2.1.7. Kentsel Sit

Kentsel Sitler, mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar vb.) birlikte bulundukları alanlardır.

4.2.1.8. Koruma Amaçlı İmar Planı

Bu plan, Koruma Kurulunun belirlediği Kentsel Sit Alanı'nın, yukarıda tanımlanan amaç doğrultusunda, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik açılardan gelişmesini sağlayacak, mekânsal gelişmelere olanak sağlayacak ilke ve esasları içeren bir ilke planı olup en az Kentsel Sit Alanı sınırlarını kapsamakta;

- Sit ve etkileme geçiş alanı sınırları içinde,
- Ölçeğin gerektirdiği ayrıntıda,
- Alt ölçeklerde / özel proje alanlarında ve öncelikli uygulama yapılması gerekli ve olası alanlara ilişkin plan ve projelere girdi oluşturacak düzey ve yeterlilikte,
- Planlama ilke, hedef ve stratejilerini,
- Ana arazi kullanım kararlarını,
- Çevresel değerleri geliştirme ve koruma öneri ve hükümlerini,
- Yapılaşmaya ilişkin hükümleri içermektedir.

4.2.2. Planlama Alanına İlişkin Tanımlar

4.2.2.1. Takas ve Hak Aktarım Alanı

"2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında sit alanlarında yapılaşma hakkı verilmeyen boş parseller için takas ve hak aktarımı yapılmak üzere gerekli görüldüğünde Belediyesince ayrılacak alanlardır.

4.2.2.2. Önlemli Alan (ÖA-2.2)

Mülga İller Bankası Genel Müdürlüğü, Makine ve Sondaj Dairesi Başkanlığı, Jeoteknik Etüt Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan, 2010 tarihli "jeoteknik etüt gerektiren alanların (jega) imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt Raporu"nda belirlenen ignimbiritlerden oluşan eğimli alanlar kaya düşmesi riskinden dolayı Önlemli Alanlar olarak tanımlanmıştır.

4.2.2.3. Uygun Alan (UA-2)

Pliyosen volkaniklere ait tüf ve ignimbiritler üzerindeki alterasyon zonu sıyrılarak, bina temellerinin bozuşmamış sağlam kaya üzerine oturtulması ve yüzeysel suların drenaj ile uzaklaştırılması koşulu ile yerleşime uygun alanlardır.

4.2.2.4. Oyma Mekanların ve Yapı Kalıntılarının Yer Aldığı Açık Alanlar (OYA)

Kent içindeki yoğun oyma mekan (in) ve yapı kalıntılarının yer aldığı, ziyarete açık, ziyaretçi ihtiyaçlarına yönelik donatıları içerisinde barındıran alanlardır.

4.3. PLANLAMAYA İLİŞKİN TANIMLAR

4.3.1. KORUMA VE GELİŞTİRMEYE İLİŞKİN TANIMLAR

4.3.1.1. Korunacak Yapılara Müdahaleler

Korunacak yapılara müdahaleler, her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacaktır. Bu müdahaleler Yüksek Kurul'un 660 sayılı ilke kararına göre belirlenmiş müdahalelerdir.

4.3.1.2. İnşai ve Fiziki Müdahale

Esaslı onarım, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı ve benzeri işlerdir.

4.3.1.3. Tadilat ve Tamirat

Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan;

a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öğe olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,

b) (a) bendinde belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesini,

4.3.1.4. Esaslı Onarım

Tescilli yapıların rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahaleler ile tescilsiz yapıların ruhsat gerektiren onarımlarıdır.

4.3.1.5. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve/veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı Yeniden Yapımı/Rekonstrüksiyonu için yapılacak müdahaledir.

4.3.1.6. Dönemler ve Tamlama Çalışması (Restitüsyon)

Bir kültür varlığının "zaman içinde geçirdiği müdahalelerin dönemlerini saptama" ile "ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen tamlama" olmak üzere iki amaç için yapılan bir araştırmadır. Restitüsyon çalışmasına yönelik araştırmalar ve sonucunda oluşturulan çizili belgeler koruma/onarım projesi ve uygulama aracı değildir.

4.3.1.7. Sağlamlaştırma (Konsolidasyon)

Bir kültür varlığının özgünlüğünü koruyarak sağlamlaştırma müdahalesidir.

4.3.1.8. Temizleme (Liberasyon)

Bir kültür varlığı üzerinde yapılacak müdahaleden önce özgün yapı elemanlarını, yapının mekânsal ve yapısal özelliklerini, aykırı eklentileri belirlemek için yapılan çalışmalardır.

4.3.1.9. Yapısal Temizleme

Yapının tarihi ve estetik değer taşımayan eklerden arındırılmasıdır.

4.3.1.10. Kimyasal Temizleme

Yapı cephelerinde çeşitli teknik ve kimyasallar ile temizlik yapılmasıdır.

4.3.1.11 Bütünleme (Reintegrasyon)

Bir kültür varlığının eksik öğelerinin gözle görülecek biçimde tamamlanması çalışmalarıdır.

4.3.1.12. Yenileme (Renovasyon)

Yok olmuş bazı öğelerin yerine başka öğeler koyarak, bir kültür varlığının ilk haline yeniden dönüştürülmesi çalışmasıdır.

4.3.1.13. Taşıma (Moving)

Bir Kültür Varlığını özgünlüğünü koruyarak yerini değiştirme çalışmasıdır.

4.3.1.14. Yok Olan Yapılar

Grubu ne olursa olsun Koruma Planı kapsamında bulunan, ancak, yıkılan, yanan, koruma kurulundan izin alınmadan yıktırılan vb. herhangi bir nedenle yok olan yapılardır.

4.3.1.15. Onarım Ön İzin Belgesi

Tadilat ve tamiratların içeriğini belirten, uygulamadan önce KUDEB veya Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından verilecek belgedir.

4.3.1.16. Onarım Uygunluk Belgesi

Tadilat ve tamiratların onarım ön izin belgesine uygun tamamlandığına dair ilgili idare tarafından verilecek belgedir.

4.3.1.17. Kullanma İzin Belgesi

Yapının inşaatı ya da onarımının Koruma Bölge Kurulu Kararları, plan notları ve onaylı projesi doğrultusunda yapıldığının saptanmasından sonra, ilgili idare tarafından verilecek belgedir.

4.3.2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN TANIMLAR

4.3.2.1. Yerleşik Konut Alanı

İmar Planı ile belirlenmiş ve üzerinde konut yapılarının bulunduğu iskân edilmiş alanlardır.

4.3.2.2. Taban Alanı

Yapının parsele oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilât taban alanı içinde sayılır.

4.3.2.3. Taban Alanı Katsayısı (TAKS)

Yapının zemine oturduğu alanın imar parseli alanına oranıdır.

4.3.2.4. Yapı İnşaat Alanı

Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

4.3.2.5. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS)

Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

4.3.2.6. Etkileşim – Geçiş Sahası

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 3. maddesinde yer alan tanıma göre: "Korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış, sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır."

5. PLANLAMA İLKELERİ VE İLGİLİ İDARELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

5.1. KORUMAYA İLİŞKİN PLANLAMA İLKELERİ

Germir Koruma Amaçlı İmar planı çalışmalarında; alanın doğal, kültürel ve tarihi değerlerinin korunarak kullanılmasına ilişkin geliştirilen ilkeler;

a. Kentsel Sit Alanı içerisindeki tüm değerlerin, sit alanını oluşturan yapısal öğeler ile birlikte korunması,

b. Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan tescilli ve geleneksel nitelikli, çevresel değerli sivil mimarlık örnekleri yapıların, parselleri içinde bulunan bahçe, bahçe duvarları, bahçe kapıları, helâ, tandır, şırahane ve diğer müştemilatların; çeşme, sarnıç, kuyu (in, harabe, vb), avlu/bahçe kaplamaları, bitkileri(asma vb.) ve her türlü özgün öğeleri ile birlikte korunması,

c. Özgün yapı malzemelerinin kullanımının sürdürülebilirliğin sağlanması

d. Yapı adaları biçimleri kadastral yollara göre şekilleneceğinden, yapı adaları oluşumlarında mevcut kadastral yollar ve merdivenlerin mümkün olduğunca korunması,

e. Sit alanlarındaki yapı-parsel ilişkilerinin mevcutta olduğu gibi korunması, yeni yapı yapılması halinde geleneksel karakterin sürdürülmesine yönelik tasarımların geliştirilmesidir.

5.2. GELİŞTİRMEYE İLİŞKİN PLANLAMA İLKELERİ

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında; alanın doğal, kültürel ve tarihsel kimliğinin korunarak geliştirilmesine ilişkin geliştirilen ilkeler;

a. Planlama ve projelendirme çalışmalarında kademeli birliktelik esas alınarak, hazırlanacak alt ölçekli plan ve projelerin elde edilmesi sürecinde, ilgili idarelerle gerekli eşgüdümün sağlanması,

b. Alt ölçekte yapılacak tüm plan ve proje çalışmalarında, bu planın ilke, hedef ve kararlarına aynen uyulması,

c. Plan uygulamalarına ilişkin her ölçekteki kararın, koruma plan kararları uyarınca hazırlanacak yönetim planı ve yatırım programları doğrultusunda uygulamalarının sağlanması,

d. Planda belirlenen öncelikli bölgelerde öngörülen işlevler doğrultusunda uygulamaların yapılması ve bu bölgelerde herhangi bir öncelik sırası verilmemesi,

e. Tüm alanda, işlevlendirmelerde yavaşlatılmış kent kavramının ve çevresel yaklaşımlı planlama ilke ve esaslarının göz önünde bulundurulmasıdır.

5.3. ETKİLEME GEÇİŞ ALANLARINA İLİŞKİN PLANLAMA İLKELERİ

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında; alanın korunması ve gelecek kuşaklara aktarılabilmesi, salt bu alanların korunması ile değil, bu alanlarla doğrudan etkileşim içinde bulunan geçiş bölgelerinin de sit alanı ile birlikte uyumlu ve sağlıklı bir planlama anlayışı içinde ele alınması koşulu ile mümkün olacaktır.

Bu ilke doğrultusunda, Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları kapsamında bir adet Etkileme Geçiş Alanı(G) önerilmiş, kurul denetiminin yapılamadığı bu alanda sit alanı ile bütünlük sağlanarak, fiziki planlama ve koruma sorunlarının çözümüne yönelik plan kararları getirilmiştir.

5.4. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

Koruma Amaçlı İmar Planı yapımı, uygulama ve denetim sürecinde, ilgili kuruluşlar, Bakanlık, Yüksek Kurul, Kurul, İlbank A.Ş., Büyükşehir Belediyesi,KUDEB, Belediye, Müze Müdürlüğü ve plan müellifidir.

Ayrıca planın uygulama döneminde, yukarıdaki kurumlarla birlikte, sivil toplum kuruluşları, muhtarlıklar, halk temsilcileri ve tüm ilgi grupları yer alacaktır.

İlgili idarenin, Kentsel Sit Alanına özgü kadastral desen içinde mevcut yapıların ve yapı gruplarının, yöreye özgü geleneksel mimari kültürü yansıtan plan, kütle, biçim, malzeme v.b özgün nitelikleri ile bir bütün olarak korunmasını sağlayacak koordinasyonu yapması esastır.

Yasaların ilgili kurum ve kuruluşlara verdiği görev ve sorumluluklar uyarınca; planın, plan hükümleri doğrultusunda uygulanması ve denetimi ile ilgili kurum ve kuruluşlar arası koordinasyon Belediye tarafından sağlanacaktır.

Büyükşehir Belediyesi, Belediye, KUDEB ilgili tüm taraflar, kurum ve kuruluşlar ve ilgi grupları, etkileme geçiş alanlarındaki plan koşullarının uygulanması ve uygulamaların denetlenmesi konularında da işbirliği yapacaklardır.

Koruma Amaçlı İmar Planına uygun olarak hazırlanacak plan değişikliği öneri planlarının yapımında, ‘Plan Yapımına Dair Esaslara Dair Yönetmelik’ ile ‘Koruma Amaçlı İmar Planı ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine uyulacak ve ilgili kurumların (Belediyesi, Kurul, Büyükşehir Belediyesi ve müellif) görüşü alınacaktır.

Yasaların ilgili kurum ve kuruluşlara verdiği görev ve sorumluluklar uyarınca; mevcut veriler güncelleştirilecek ve uygulamada kurum ve kuruluşlar arası eşgüdüm belediyesince sağlanacak, alanın geliştirilirken korunmasına ilişkin gerekli önlemler alınacaktır.

6. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1. GENEL HÜKÜMLER

6.1.1. Bu imar planı, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ve ekleri ile bir bütündür.

6.1.2. Plan, Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun olumlu görüşü ve ilgili Belediyelerin onayı ile yürürlüğe girecektir.

6.1.3. Plan, plan lejantı ve plan hükümlerinde, plan müellifinin görüşü, kurulun oluru ve Büyükşehir Belediye ve Belediye meclislerinin onayları olmadan imar uygulamaları ve plan değişiklikleri yapılamaz.

6.1.4. Bu plan sınırları kapsamındaki sit alanları dâhil tüm alanlarda, bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 Sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) geçerlidir.

6.1.5. Tescilli anıtsal, sivil mimarlık örneği yapılar ile geleneksel yapılar, bu yapılara ait avlu/bahçe, bahçe duvarları, hela, kuyu, tandır evi, tandır, örtme, şırahane ve diğer müştemilatlar, çeşme sarnıç, in, kuyu, avlu ve bahçe kaplamaları, jeomorfolojik oluşumlar ile ilgili bakım, onarım ve yeniden yapım için, Yüksek Kurulun 5.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararları geçerlidir.

6.1.6. 'Germir Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı', plan sınırları içerisinde tescilli anıtsal, sivil mimarlık örneği yapılar, geleneksel nitelikli çevresel değerli sivil mimarlık örneği yapılar, yeni yapı ve düzeltilecek yapılarda; bölge kurulunca bakım/onarım/yeni yapılaşmaya izin verilen yapımı biten yapılarda, uygulamaların projesine uygun yapılıp yapılmadığının denetlenmesi için; Yüksek

Kurulun 4/10/2006 tarih ve 720 sayılı İlke Kararı ve KUDEB yönetmeliği geçerlidir.

6.1.7. Öneri yapı gabarileri ile yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ile uyumunun sağlanması gerekmektedir.

6.1.8. Cephelerde kentsel doku ile uyumlu özgün yapı malzemeleri kullanılacaktır. Cephelerde kullanılacak malzemeler için "6.3. Sit Alanındaki Yeni Yapılaşma Hükümleri" başlığı altındaki 6.3.3.3.3., 6.3.3.3.6., 6.3.3.4.1., 6.3.3.4.3., 6.3.3.5.1., 6.3.3.5.6., 6.3.3.7.4., 6.3.3.7.6., 6.3.3.8.3., 6.3.3.9.3. ve 6.3.3.10.4. numaralı plan hükümleri geçerlidir.

6.1.9. Restorasyon projesine aykırı uygulama yapılması durumunda, KUDEB tarafından uygulama durdurulur, gerekli şartlar sağlanmadığında inşaata devam edilemez. İnşaat tamamlanmış ise Kullanıma İzin Belgesi verilemez. Yeni yapılar yapı denetim firması denetiminde yapılır. Kurul uygun raporu sonrasında yapı ruhsatı Belediyesince düzenlenir.

6.1.10. Aykırı uygulamaların teknik ve mesleki uygulama sorumluları hakkında imar kanunu ve koruma kanununda belirtilen yaptırımlar uygulanır.

6.1.11. Planlama alanı kapsamında; nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım imar planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

6.1.12. Yerleşme 3. derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulması zorunludur.

6.1.13. Mimari proje önerilerinde vaziyet planı, ada bazında çevre parseller dikkate alınarak hazırlanacaktır.

6.1.14. Planlama alanı kapsamında hâlihazır harita eksikliğinden kaynaklanan sorunların çözümü için Kadastro Müdürlüğünden alınacak kadastral çap dikkate alınacaktır.

6.1.15. Vakıflar Genel Müdürlüğü idare ve denetiminde olan taşınmaz kültür varlıklarının tadilat ve tamiratları özgün biçim ve malzemeye uygun olarak Vakıflar Bölge Müdürlüğünce yaptırılır.

6.1.16. Tüm teknik altyapı alanları için, Germir yerleşmesi imar planlarında, gerekli alanlar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ve ÇED Yönetmeliği uyarınca belirlenecek, mevcut alanlar değerlendirilecek, gerekli olması durumunda plan değişiklikleri yapılacaktır.

6.1.17. Bu alanda yapılacak her tür uygulamada, ekolojik planlama yaklaşımı benimsenecek ve doğal dengenin korunması esas alınacaktır.

6.1.18. Parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde ilgili yönetmelik ve genelgelerle birlikte T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10/08/2005 tarih ve 815 sayılı genelgesi gereği "Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı"na uyulacaktır.

6.1.19. Sit alanı içindeki tüm yapılarda, yapının kimlik kartı niteliğini taşıyan bir kitabe veya levha, yapının uygun ve görünebilir bir yerine konulacaktır.

6.1.20. "5.4. İlgili Kurum ve Kuruluşların Görev ve Sorumlulukları" başlığındaki hükümler geçerlidir.

6.1.21. Geleneksel olmayan ruhsatsız yeni yapılara ruhsat verilemez. Geleneksel olmayan ruhsatsız yapıların yıkım işlemi İmar Mevzuatına göre gerçekleştirilecektir. Bu yapılarda basit ve esaslı onarıma izin verilmeyecektir.

6.1.22. Sit alanı içerisindeki Tarihi Germir Meydanı, Fırıncıoğlu Konağı, İbrahim Akdağ Evi, Ermeni Kilisesi ve Aşağı Mahalle Camii gibi önemli mekânlara giden sokak başlarında yönlendirme tabelaları konulacaktır.

6.1.23. Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak gösterilen alanlarda pliyosen volkaniklere ait tüf ve ignimbiritler üzerindeki alterasyon zonu sıyrılarak, bina temellerinin bozuşmamış sağlam kaya üzerine oturtulması ve yüzeysel suların drenaj ile uzaklaştırılması koşulu ile yapılaşmaya izin verilir.

6.1.24. Taşkın alanları içinde, D.S.İ Genel Müdürlüğü tarafından kesit detayı verilen ıslah tesisi belediyesi tarafından inşa edilmeden yapılaşmaya izin verilmez.

6.1.25. Bu koruma amaçlı uygulama imar planı onaylandıktan itibaren bu koruma amaçlı imar planından önce onaylanan tüm planlar geçersizdir.

6.1.26. Bu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının onanmasından önce eski imar planlarındaki yapılaşma koşulları ve geçiş dönemi yapılanma şartlarına göre alınmış ruhsatlar doğrultusunda yapılmış olan uygulamalara ait ve bu plan ile korunan müktesep haklar saklıdır. Yeniden yapılaşma durumunda, bu Koruma Amaçlı İmar Planında tanımlanmış şartlar geçerlidir.

6.2. KORUMA VE GELİŞTİRMEYE İLİŞKİN HÜKÜMLER

6.2.1. KORUMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER / PARSEL ÖLÇEĞİNDE KARARLAR

6.2.1.1. Tescilli I. Grup Yapılar

6.2.1.1.1. Esaslı Onarım kapsamında bulunan yapılar Restorasyon projesine uygun olarak Kurul Onayı ile KUDEB denetiminde yapılarak korunacaktır. Yapıları ve potansiyelleri ile uyumlu yeni işlevler tanımlanarak, çevreleri ile bütünleşmeleri sağlanacaktır.

6.2.1.1.2. Basit onarım kapsamında bulunan yapılar için Kurulun uygun görüşü alınarak KUDEB denetiminde uygulama yapılacaktır.

6.2.1.1.3. Vakıf mülkiyetindeki yapıların uygulama, restorasyon (esaslı onarım) projeleri Kurul onayı alınarak Vakıflar Bölge Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Basit Onarım (tadilat ve tamirat) kapsamında yapılacak uygulamalarda Kurulun uygun görüşü alınarak Vakıflar Bölge Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.1.4. Çevre düzenleme projeleri için ilgili kurulun onayı alınarak uygulama KUDEB denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.1.5. Özel mülkiyette yer alan, 11443 Ada 1Parselde bulunan Rum Kilisesi I, 11304 Ada 4 Parselde bulunan Rum Kilisesi II ve 11295 Ada 31 Parselde bulunan Ermeni Kilisesi2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 15. Maddesi hükümleri doğrultusunda kamulaştırma ve arsa transferi kapsamında değerlendirilecektir.

6.2.1.2. Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri Yapılar

Gabarileri, iç ve dış mimari özellikleri ile değerli olan tescilli sivil mimarlık örnekleridir.

6.2.1.2.1. Özgün yapı-bahçe-sokak ilişkileri korunacaktır.

6.2.1.2.2. Yapıların yapısal özellikleri, özgün renk, malzeme ve dokusu, plan ve cephe özellikleri, dolu-boş oranları, çıkmalar, gabariler, kapı ve pencereleri ile korunacak, niteliksiz eklerden temizlenecektir.

6.2.1.2.3. Esaslı Onarım kapsamında bulunan yapılar Restorasyon projesine uygun olarak Kurul Onayı ile KUDEB denetiminde yapılarak korunacaktır. Yapıları ve potansiyelleri ile uyumlu yeni işlevler tanımlanarak, çevreleri ile bütünleşmeleri sağlanacaktır.

6.2.1.2.4. Basit onarım kapsamında bulunan yapılar için KUDEB teknik raporu doğrultusunda KUDEB denetiminde uygulama yapılacaktır.

6.2.1.3. Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örnekleri

Gabarileri, iç ve dış mimari özellikleri ile değerli olan dokuyla uyumlu sivil mimarlık örnekleridir.

6.2.1.3.1. Özgün yapı-bahçe-sokak ilişkileri korunacaktır.

6.2.1.3.2. Yapıların yapısal özellikleri, özgün renk, malzeme ve dokusu, plan ve cephe özellikleri, dolu-boş oranları, çıkmalar, gabariler, kapı ve pencereleri ile korunacaktır.

6.2.1.3.3. Geleneksel Yapının yeniden müdahale edilen bölümleri, geleneksel yapının detaylarına göre düzeltilecektir. Bu yapıların yeni olan bölümlerinin duvar yüzeyleri sıva üzeri boya yapılarak kullanılabilir. Dış cephede renk olarak bej, krem, beyaz veya yakın tonları kullanılacaktır.

6.2.1.3.4. Uygulama, basit onarım kapsamında KUDEB tarafından izin verilerek KUDEB denetiminde esaslı onarım kapsamında ise esaslı onarım uygulama projelerine göre ilgili Kurul onayı ile KUDEB denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.3.5. Bu yapıların ruhsatsız olması halinde ruhsat işlemlerinin Belediyesi tarafından başlatılarak ivedilikle ruhsat verilmesi esastır. Bu yapılar yıkılamaz.

6.2.1.4. Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örneklerine Ait Özgün Olmayan Ek Kütleler (Müştemilatlar)

- ***Kaldırılması Önerilen;*** boyut olarak ana kütle ile yarışan, özgün mimari elemanları (kapı, pencere vs.) kapatan, avluda ana kütlenin taban alanından daha büyük bir alana sahip olan ekler İmar Mevzuatı uyarınca yıkılacaktır. Bu yapılarda esaslı onarıma izin verilemez.

6.2.1.4.1. Yıkıma ilişkin uygulama ilgili Kurul onayı ile Belediye tarafından KUDEB denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.4.2. Güvenlik önlemleri Belediye tarafından alınacaktır.

- ***Korunması Önerilen;*** mevcut parselde özgün müştemilat varsa kendi parselindeki özgün müştemilat boyutlarını en/boy olarak aşmayan, yoksa en: 6m/boy: 5m, hmax: 3 m'ye (parapet duvarı hariç olmak üzere) kadar olan, ana kütleye ait mimari elemanları (kapı, pencere vs.) kapatmayan müştemilatlar (beton, briket vs.) düz dama dönüştürülmek üzere beden duvarlarının sıva ve renk skalasında uygun görülen renklere boyanması kaydıyla kullanılabilir. Müştemilata ait pencere ve kapı boyutları yeni yapılaşma koşullarındaki boyut ve malzemeleri sağlamalıdır.

6.2.1.4.3. Yapının ek bölümüne, görülebilir bir yerine, onarım tarihini belirten bir kitabe ya da bilgilendirme levhası Belediye tarafından konulacaktır.

6.2.1.4.4. Korumaya ilişkin uygulama Belediye tarafından KUDEB denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.4.5. Bu yapıların müştemilat dışı kullanımına izin verilemez.

6.2.1.5. Geleneksel Özellikler Gösteren Harabe Yapılar

6.2.1.5.1. İz Olarak Mevcut Harabeler

Sit alanının tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasında önemli bir girdi kabul edilen, yapı stokunun artırılmasına katkı sağlayabilecek yapı izlerinin olduğu harabelerdir.

6.2.1.5.1.1. Alana ait öncelikli güvenlik önlemleri Belediyesince alınacaktır.

6.2.1.5.1.2. Yapı izlerinin bilimsel yöntemlerle açığa çıkarılması, onarılması ve sergilenmesi işlemleri esas alınarak sağlıklı ve kapsamlı arkeolojik envanter temeline dayalı, yapıların temel izlerini belirlemeye yönelik kazılar kurul izni ile Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Yapıya ait özgün eleman ve malzemeler yapının yeniden ayağa kaldırılmasında kullanılmak üzere envanterlenecektir.

6.2.1.5.1.3. Mevcut yıkıntı temeller üzerine, o temellerin ait olduğu eski yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. dokümanlardan yararlanarak hazırlanacak projeler ilgili Koruma Bölge Kurulunca kabul edildikten sonra uygulamaya geçilecektir.

6.2.1.5.1.4. Müze denetiminde temel araştırma kazısı yapılmasına rağmen eski yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. belgeye ulaşılamaması durumunda eski yapının yeniden yapılamayacağına ilişkin gerekçe belirtilerek, "6.3. Sit Alanındaki Yeni Yapılaşma Hükümleri" başlığı altındaki ilgili maddeler uyarınca yeni yapı Kurul izni ile yapılacaktır.

6.2.1.5.1.5. Gerekli jeoteknik ve zemin etütleri kurul izni ve Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.5.1.6. Uygulama ilgili Kurul onayı ile KUDEB denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.5.2. Kütlesel Olarak Mevcut Harabeler

Sit alanının tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasında önemli bir girdi kabul edilen, yapı stokunun artırılmasına katkı sağlayabilecek kütlesel olarak ayakta olan, mimari eleman ve öğelerin mevcut olduğu harabelerdir.

6.2.1.5.2.1. Alana ait öncelikli güvenlik önlemleri Belediyesince alınacaktır.

6.2.1.5.2.2. Yapıya ait özgün malzeme yapının ayağa kaldırılmasında kullanılmak üzere envanterlenecektir.

6.2.1.5.2.3. Yapı izlerinin bilimsel yöntemlerle açığa çıkarılması, onarılması ve sergilenmesi işlemleri esas alınarak sağlıklı ve kapsamlı arkeolojik envanter temeline dayalı temel izlerini belirlemeye yönelik kazı Kurul izni ile Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.5.2.4. Mevcut yıkıntı temeller üzerine, o temellerin ait olduğu eski yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. dokümanlardan yararlanarak hazırlanacak projeler ilgili Koruma Bölge Kurulunca kabul edildikten sonra uygulamaya geçilecektir.

6.2.1.5.2.5. Gerekli jeoteknik ve zemin etütleri kurul izni ve müze denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.5.2.6. Uygulama ilgili Kurul onayı ile KUDEB denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.6. Geleneksel Dokuya Uygun Korunacak Yeni Yapı

Yeni teknoloji ve malzeme ile yapılmış olmalarına karşın, gabarisi ve kütlesel boyutları ile çevreyle uyumlu olan yeni yapılardır.

6.2.1.6.1. Düzeltilmeleri durumunda, parsel içinde yapının konumu, kat yükseklikleri korunacak olup tüm dolu boş oranlarında ve mimari elemanlarda sokak cephesinde bütünlük koşulu aranacak, çevredeki özgün yapıların mimari eleman, ölçü ve oranlarına uyulacaktır. Dış cephe duvar yüzeyleri sıva üzeri boya yapılarak kullanılabilir. Cephede renk olarak bej, krem, beyaz veya yakın tonlar kullanılacaktır. Uygulama KUDEB denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.6.2. Yeniden yapılması durumunda; "6.3. Sit Alanındaki Yeni Yapılaşma Hükümleri" başlığı altındaki ilgili hükümler geçerlidir. Uygulamalar proje kapsamında Kurul izni ve KUDEB denetiminde yapılacaktır.

6.2.1.6.3. Bu yapıların ruhsatsız olması halinde; İmar Mevzuatına göre işlem yapılacaktır.

6.2.1.7. Geleneksel Dokuya Aykırı Yeni Yapı

6.2.1.7.1. Gabarisi ve/veya cephe özellikleri ile çevreye aykırı olan yeni yapıların ruhsatsız olmaları halinde İmar Mevzuatına göre işlem yapılacak, bu yapıların ruhsatlı olması halinde ise yapılar ekonomik ömrünü tamamladığında Belediyesi tarafından yıkılacaktır. Geleneksel dokuya aykırı yeni yapılarda esaslı onarıma izin verilmeyecektir.

6.2.1.7.2. Yeniden yapılması durumunda; öncelikli olarak özgün temel izleri aranacak, iz durumuna göre yeni yapılaşmalarda Koruma bölgelerine göre "İz Olarak Mevcut Harabeler" ile ilgili hükümler, iz bulunamadığı durumlarda "6.3.

Sit Alanındaki Yeni Yapılaşma Hükümleri" başlığı altındaki ilgili hükümler geçerlidir.

6.2.1.8. Korunacak Avlu Duvarları

6.2.1.8.1. Sit alanı içindeki mevcut veya boş parsellerdeki eski avlu duvarları korunarak kullanılacaktır. Özgün olmayan ekler (betonarme lento ve hatıllar) ve malzemeler kaldırılacaktır. Özgün avlu duvarlarının yükseltilen bölümleri kaldırılarak KUDEB' in raporu doğrultusunda özgün duvar koduna indirilecektir.

6.2.1.8.2. Özgün avlu duvarlarındaki mevcut sıvalar sökülecektir. Onarılması ve yıkılması durumunda aslına uygun olarak onarılacak veya yeniden inşa edilecektir. Yükseklik, malzeme ve örgü biçimlerinde değişiklik yapılamaz. Derzli örülerin üzeri sıvanamaz, boyanamaz. Mevcut duvarlara ekleme yapmak gerektiğinde aynı malzeme ve aynı teknik kullanılacak uygulama KUDEB denetiminde yapılacaktır. ***(Uygulama için bkz. 6.3.3.10 Avlular, Avlu Duvarları ve Çeşmeler)***

6.2.2. GELİŞTİRMEYE İLİŞKİN HÜKÜMLER

Sit alanı genelinde, korumaya ilişkin getirilen kararlara paralel olarak alanın tümü ile geliştirilmesine yönelik ilke ve esaslar oluşturulmuş, bu bağlamda, yerleşmenin kültürel ve doğal kimliğinin ortaya çıkartılması ve tanıtılmasına yönelik plan kararları geliştirilmiştir.

Ayrıca, planlama alanı bütününde özellikli yapılar ve çevresi, öncelikle ele alınıp geliştirilmesi ve bu yolla tahribinin önlenmesi amacı ile öncelikle ele alınması gerekli bölgeler olarak belirlenmiş, getirilen işlevler ile bu bölgelerin hızla gelişimi öngörülmüştür. Bu doğrultuda gerekli hallerde kamulaştırma öncelikle bu alanlarda yapılacak, bu alanlar belediye tarafından özel projelendirilecektir.

Öncelikli alanlar dışında, K1 koruma bölgeleri kapsamında kalan alanlarda, konut kullanımı dışında, pansiyon, küçük ölçekli ticaret, sosyo-kültürel tesisler ve oyma mekanların ve yapı kalıntılarının yer aldığı açık alanlar (OYA) kullanımları yer alabilecektir. K2 bölgesinde ise, konut gereksinimi karşılanmak üzere ve Tavlusun-Germir II. Derece Doğal Sit alanına komşuluğu nedeniyle bağ-bahçe nizamı yapılaşma yapılacaktır. Bu bölgede konut kullanımı dışında küçük ölçekli ticaret, banka şubeleri ve sosyo-kültürel tesis yer alabilecektir.

6.2.2.1. Öncelikli Alan

Tarihi Germir köprüsünün çıktığı meydan Ermeni Kilisesi çevresindeki tescilli yapılar, Aşağı Mahalle Camii ve çevresindeki konakları da içine alarak 427. sokak boyunca ilerleyen ve kuzeyde Fırıncıoğlu Konağı'na kadar uzanan bölgedir.

6.2.2.1.1. Alanın cazibe merkezine dönüştürülmesi için, mevcut yapılarda; butik otel, pansiyon, ticaret, sergi, geleneksel el sanatları ve taş atölyeleri, sosyo-kültürel tesisler, yeme-içme vs., lokanta, vs. gibi işlevlendirmeler yapılabilecektir.

6.2.2.1.2. Bu alanlarda uygulamalar, bölgelerin tamamı göz önünde bulundurularak değerlendirilecek ve projelendirilecektir. Kurul onayı ile KUDEB denetiminde uygulama yapılacaktır.

6.2.2.1.3. Kiliselerde Kurul onayı ile Dış İşleri Bakanlığı görüşü doğrultusunda KUDEB denetiminde uygulama yapılacaktır.

6.2.2.2. SS – Sokak Sağlıklaştırması Yapılacak Güzergahlar

6.2.2.2.1. Bu alanlar "Korunması Gerekli Doku ve Sokakları Sağlıklaştırma ve Kentsel Tasarım Projesi Teknik Şartnamesi" esas alınarak projelendirilecektir.

6.2.2.2.2. Kurul onayı ile KUDEB denetiminde uygulama yapılacaktır.

6.3. SİT ALANINDAKİ YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

6.3.1. ORTAK HÜKÜMLER

6.3.1.1. Bu alanda takas, imar hakkı aktarımı ve kamulaştırmaya konu parsellerde, ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

6.3.1.2. Kadastral mülkiyet sınırının imar planı ile çakışmaması durumunda, 2 m'ye kadar olan sapmalar, plan değişikliğine gerek kalmaksızın Belediyesi tarafından düzeltilebilecektir.

6.3.1.3. Parsel bazında inşa edilecek yapıların güvenliği açısından varsa altındaki mağaraların boyutları ve tavan örtü kalınlığı saptanmalıdır. Bu kalınlığın, yapılacak yapıya gelecek yüke dayanıp dayanmayacağını belirlemeye yönelik arazi ve laboratuar deneyleri yapılmalıdır.

6.3.1.4. Mağara sınırlarının yanal olarak yapı sınırlarını aşabileceği göz ardı edilmemelidir. Özellikle kullanılan ve üzerinde halihazırda bina bulunan mağara tavanlarında çatlakların birbirini kestiği kısımlarda blok düşmesini önlemek için uygun tahkimat yapılmalıdır. Örtü tabakasının üzerindeki yükü taşıyamaması durumunda, mağaraya zarar vermeyen bir temel çözümü hazırlanıp söz konusu projesi, Kurul tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

6.3.1.5. Tescilli yapılara cephesi olmayan parsellerde yeniden yapılanmada öneri yapılar için hazırlanacak projeler plan hükümleri doğrultusunda Belediyesince değerlendirilerek uygulama yapılacaktır. Ancak Tescilli yapılara cephesi bulunan ya da komşu parsellerde hazırlanacak projeler de kurul onayı olmadan uygulama yapılamaz.

6.3.1.6. Koruma Amaçlı İmar Planı kararlarına ve plan hükümlerine aykırı olarak inşa edilen yapılar da "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile

Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" in *madde 7 g bendi* uyarınca, KUDEB imar mevzuatına göre gerekli işlemleri yapıp, uygulamayı durdurarak konuyu belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletecektir.

6.3.2. ARSA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

6.3.2.1. 60 m²'ye kadar parsellerde ticari yapı dışında yapı yapılamaz.

6.3.2.2. 125 m²'ye kadar (125 m² hariç) olan parsellerde TAKS=1 olup taban alanı kadar yapı yapılabilir. Yapının taban alanı kadar ikinci katta yapı yapılabilir. (KAKS=2)

6.3.2.3. 125 m²'den büyük parsellerde TAKS'ın %60'ı kadar ikinci katta yapı yapılabilir. (KAKS=TAKS+TAKSx0,60)

6.3.2.4. 125-400 m² arası parsellerde (400 m² hariç), parselin 125 m²'lik kısmı için yapı taban alanı hakkı 125 m² olup, parselin geri kalan her m²'si için TAKS=0,60 olarak hesaplanır ve 125 m²'ye eklenerek uygulama yapılır.

6.3.2.5. 400 m²'den büyük parsellerde ise 400 m²'lik kısmı için yapı taban alanı hakkı 290 m² olup parselin geri kalan her m²'si için TAKS=0,40 olarak hesaplanır ve 290 m²'ye eklenerek uygulama yapılır.

6.3.3. BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

6.3.3.1. Binalara Kot Verilmesi

6.3.3.1.1. Bina yüksekliği; parselin cephe aldığı yolun parsel önündeki en düşük noktasından, son kat tavan üstüne kadardır. Germir Kentsel Sit alanı içerisinde

tescilli yapılar ve tescilli bitişiği parseller dışında yer alan yapılarda; yapı yüksekliği tüm yeni yapılarda gabari (su basman, parapet duvarı ve çatı mahya kodu hariç olmak üzere) 7.50 m.yi (maksimum 2 kat) geçemez.

6.3.3.1.2. Su basman yüksekliği en fazla 1.70 metredir. Su basman seviyesine ulaşan basamaklar sokak cephesinden görülebileceği gibi giriş kapısı gerisinde de çözülebilir. Yapıya avludan giriş verilmesi durumunda basamaklar giriş kapısı arkasında çözülecektir.

6.3.3.1.3. Eğimli yollarda parselin kot aldığı yol cephesinin orta noktası 0.00 kotu kabul edilebilir. Yol cephesi olmayan aynı parsel içerisinde yer alan yapı kütlesinde su basman seviyesi su basman kotu ile aynı binanın oturacağı tabi zemin kotu arasındaki mesafe 3.00 m'yi geçemez. Yapının giriş alan cephedeki kütle köşe kotlarının ortalaması alınır. Bu kot 0.00 kotu kabul edilir. Su basman kotu 0.00 kotuna en fazla 1.70 m ilave edilerek belirlenir.

6.3.3.1.4. Su basman kotu ile binanın oturacağı tabi zemin kotu arasındaki mesafe 3.00 m'yi aşıyorsa bu tip durumlarda kademeli kot uygulanır. Her kademe cephe boyunca 6.00 m'den aşağı olamaz.

6.3.3.1.5. Köşe parsellerde her iki yol cephesi için kotlandırma ayrı ayrı yapılacaktır. Parselin yapı yapılmayan kesimlerinde tabi zeminde kot farkı olması durumunda arazide kademeli olarak dolgu ve tesviye yapılabilir. Kademeler arası kot farkı 1.50 m'yi aşamaz. Kotlar arası geçiş yapıdan ya da yapı dışındaki merdiven veya rampalarla sağlanacaktır.

6.3.3.1.6. Yapılara; parselin cephe aldığı bütün yollardan giriş verilebilir.

6.3.3.1.7. Eğimsiz arazilerde kotlandırmada kitle köşe kotlarının ortalaması alınacaktır.

6.3.3.2. Kat Yüksekliği

6.3.3.2.1. Bitişik parselde tescilli anıtsal yapı, tescilli sivil mimarlık örneği yapı veya geleneksel nitelikli çevresel değerli sivil mimarlık örneği yapı varsa bu yapıların üst kotu, yeni yapı üst kotu için esas alınır. Yeni yapı, bitişik parselde bulunan yapının üst kotunu geçemez.

6.3.3.2.2. Yeni yapılar en fazla zemin üzeri 1 kat olabilir.

6.3.3.2.3. Çatı katı yapılamaz. Arazi eğimi nedeni ile tek bodrum kat yapılabilir, ikinci bodrum kat yapılamaz.

6.3.3.2.4. Müştemilat yapılmak istendiği takdirde Hmax 3,00 m olacaktır. Taban alanı 20 m²'yi, müştemilat cephesi 5 m'yi, müştemilat derinliği de 4 m'yi geçemez. Müştemilat esas yapıya, avlu duvarına veya parsel sınırına bitişik olabilir. Müştemilat Emsale dâhildir ve müştemilat dışı kullanıma izin verilemez.

6.3.3.3. Kütle Düzeni

6.3.3.3.1. Germir Geleneksel Konutları özelliklerine uygun olarak, yola cephe veren zemin katlar, mümkün olduğunca sağır duvar olarak planlanmalıdır. Pencere yapılmak istendiğinde 6.3.3.7.7. numaralı plan notunda belirtilen servis mekanları pencereleri için ve tepe pencereleri için verilen boyutlara uyulacaktır.

6.3.3.3.2. Sokağa cephe veren parsel hattına sokağın tanımlanması amacı ile yapı kütlesi veya avlu duvarından birinin veya her ikisinin yapılması zorunludur.

6.3.3.3.3. Kat arası döşeme hizaları taş veya ahşap silmelerle cepheye yansıtılacaktır. Bu durum betonarme sistemde inşa edilen yapılarda aranmaz.

6.3.3.3.4. Konutlarda, dış cephelerde doluluk-boşluk oranı %30'u geçemez.

6.3.3.3.5. Ticari yapılarda, zemin katlarda dış cephede boşluk-doluluk oranı %70'i geçemez. İkinci katlarda boşluk-doluluk oranı %30'u geçemez.

6.3.3.3.6. Ticari yapılarda ahşap veya demir kepenk kullanılacaktır. Kepenkler rulo ya da dışa açılan kepenk olabilir. Tek parça ya da iki bölümlü olabilir.

6.3.3.4. Yapım Sistemi

6.3.3.4.1. Yapılarda yığma teknikle taş bina inşa edilmesi esastır. Bu durumun sağlanamaması halinde betonarme tekniği ile yapılan yapıların dış cephesinde taş kaplama veya sıva üzeri boya kullanılacaktır. Dış cephede bej, krem, beyaz veya yakın tonlar kullanılacaktır.

6.3.3.4.2. Yapılarda dış cephelerin yığma taş duvar ile inşa edilmeleri halinde ve bu dış duvarların 40 cm. kalınlığı geçmesi durumunda, 40 cm'nin üzeri emsal hesabına dahil edilmez.

6.3.3.4.3. Ek yapı ve müştemilatlar hafif konstrüksiyon ile temelsiz ankraj yapılarak inşa edilebilir. Üzeri doğal taş kaplama veya sıva üzeri boya ile bitirilmelidir.

6.3.3.4.4. Yapının kolay algılanacak bir yerine yapının tarihlendirilmesi açısından mutlaka yapı tarihini belirten bir kitabenin yerleştirilmesi zorunludur.

6.3.3.5. Üst Örtü

6.3.3.5.1. Yeni yapılar düz toprak dam, teras çatı (çakıl, şap, beton vs.) veya alaturka kiremit kırma çatı olacaktır. İzolasyona yönelik modern malzeme ve teknikler kullanılabilir. Çatıda, çatı katı yapılamaz.

6.3.3.5.2. Yapılarda düz dam ve teras çatı yapılması halinde mutlaka bir parapet duvarı ile bitirilecektir. Parapet yükseklikleri son kat döşeme hizası üzerinden

alınır ve 80 cm'yi aşamaz. Yeni yapılarda saçak kotu çevresindeki tescilli yapıların saçak kotlarını aşamaz.

6.3.3.5.3. Yapının düz dam veya teras çatı olması halinde saçak yapılamaz, gizli çatıya izin verilemez.

6.3.3.5.4. Kırma çatı yapılması halinde çatı eğimi %33'ü aşamaz. Saçak genişliği en fazla 60 cm olacaktır.

6.3.3.5.5. Mekânların üstünü örten düz damlar farklı kotlarda tutularak konut genişliğinin çok arttığı durumlarda düşeyde parçalanma sağlanmalıdır.

6.3.3.5.6. Üst örtü zemini ahşap kiriş, lamine ahşap kiriş veya fligran kiriş ile oluşturulabilir. Betonarme sistemde betonarme tabliye kullanılacaktır.

6.3.3.5.7. Ayrıca tuz veya eşdeğer malzemelerle toprak dam üzerinde oluşacak bitki tabakası engellenmelidir.

6.3.3.5.8. Çatıda biriken suyu akıtmak için düz toprak damlı kullanımlarda çörtene yönlendiren en az %5 eğim oluşturulmalıdır.

6.3.3.5.9. Bacalar ön cepheden algılanmayacak bir yerde konumlanmalıdır. Baca yüksekliği en az 0.50 m, en fazla 1 m olabilir. Baca yüksekliğinin duman çekişi için yetersiz kalması durumunda 1 metreden yüksek olan bacalarda Kurul izni alınacaktır.

6.3.3.5.10. Çörtenler, parapet duvarı içine yerleştirilecektir. Çörten sokağa doğru en fazla 60 cm kadar konsol yapabilir.

6.3.3.5.11. Yapının düz dam veya teras çatı olması halinde üst örtüde cephede görülen oluk ve yağmur iniş borusu yapılamaz.

6.3.3.6. Çıkmalar ve Cepheler

6.3.3.6.1. Yeni yapılacak yapıların üst katlarında kapalı çıkma yapılabilir, açık çıkma (balkon) yapılamaz.

6.3.3.6.2. Kapalı Çıkmalar;

a. Tüm Kat Çıkmalı
b. Ortadan Çıkmalı
c. Tek Kenar Çıkmalı
d. Çift Kenar Çıkmalı
e. Ortadan ve Tek Kenar Çıkmalı
f. Tek Kenar Gönye Çıkmalı
g. Tüm Kat Gönye Çıkmalı
h. Birden Fazla Gönye Çıkmalı (Testere)

olarak tariflenen çıkmalardan biri kullanılacaktır. ***(Bkz: Harita No: C Cephe Durumu)***

6.3.3.6.3. Yapılacak çıkmanın tipi, genişliği ve çıkma genişliğinin cephe genişliğine oranı, bulunduğu sokaktaki çıkmaların tipi, genişliği ve çıkma genişliğinin cephe genişliğine oranları esas alınarak yapılır ve bulunduğu sokak silueti içindeki çizimi Kurul onayından geçirilir.

6.3.3.6.4. Çıkma genişliği 70-80 cm aralıklarında olacaktır. Gönye çıkma yapılması halinde geniş kenar 80 cm'yi geçemez.

6.3.3.6.5. Pencere altı ve üstünde, kapı üstünde, kat döşeme hizasında en fazla 15 cm olmak kaydıyla profilli ya da düz cephe boyu süsleme amaçlı yatay taş silme veya ahşap hatıl uygulaması yapılacaktır. Bu durum betonarme sistemlerde aranmaz.

6.3.3.6.6. Çıkmayı taşıyan payandalarda doğal taş malzeme veya ahşap kullanılacaktır. Betonarme sistemde payanda yapılamaz.

6.3.3.6.7. Çıkma üzerinde kalan duvarın kalınlığı 25 cm'i geçmemelidir.

6.3.3.7. Pencereler

6.3.3.7.1. Pencereler, formlarına göre; Üstü Düz Lentolu Pencereler, Üstü Kemerli Pencereler ve boyutlarına göre; 1/1 Oranındaki (Büyük / Küçük) Pencereler (oda /bodrum kat ve tepe penceresi), 1/2 Oranındaki dikine yerleştirilmiş pencereler (oda pencereleri), 1/3-1/4 oranındaki pencereler ve A tipik (kapı üstü ve tepe pencereleri) şeklinde sınıflandırılmıştır. Pencereler pencere tipolojisindeki formlar ve tabloda verilen boyutlar kullanılarak tasarlanacaktır. ***(Bkz. Germir Evleri Pencere Tipolojisi Paftası ve Tablosu)***

6.3.3.7.2. Yığma sistemde pencere araları en az 50 cm olacaktır. Betonarme sistemde Deprem Yönetmeliği esastır.

6.3.3.7.3. Bodrum kat yapılmaması halinde sokak cephesinde zemin katta sadece servis mekânlarına ait pencere ve tepe pencereleri yapılacaktır. Boyutlar tabloda verilmiştir. Bodrum kat yapılması halinde sokak cephesine bakan zemin katlarda ve tek katlı yapılarda bu durum aranmaz.

6.3.3.7.4. Pencere doğramalarında ahşap malzeme kullanılacaktır. A tipik pencerelerde ferforje parmaklık kullanılabilir. Diğerlerinde geçme demir parmaklık kullanılacaktır. Ahşap kepenk yapılması halinde ahşap pervaza sokağa bakan duvar yüzeyinden montaj yapılacaktır.

6.3.3.7.5. Ara parsellerde komşu parseldeki yapılar için sorun yoksa yan cephe penceresi ancak yola cephe veren duvar yüzeyinden en fazla 50 cm uzaklıkta olmak üzere açılabilir. Aksi hallerde yan cepheye pencere açılamaz.

6.3.3.7.6. Pencere açıklıkları ahşap hatıl veya taş lento ile geçilecektir. Pencere açıklıkları ahşap hatıl ile geçilirse hatılın cephe boyunca devamlılığı sağlanacaktır.

Pencere pervaz ve denizliklerinde ahşap malzeme kullanılacaktır. Bu durum betonarme sistemde inşa edilen yapılarda aranmaz.

6.3.3.7.7. Tavan yüksekliği fazla olduğu durumlarda pencere ve kapı üstüne tepe penceresi yapılabilir.

KULLANILDIĞI YERLER		PENCERE AÇIKLIĞI	
		GENİŞLİK (cm)	YÜKSEKLİK (cm)
ODA PENCERELERİ	TEK KANAT	40-45	140-160
	ÇİFT KANAT	80-90	140-160
SERVİS MEKÂNLARI PENCERELERİ (tuvalet-ahır-samanlık-depo-yapı zemin katları)		40-60	40-50
TEPE PENCERELERİ		30-70	30-40

6.3.3.8. Kapılar

6.3.3.8.1. Kapılar kapı tipolojisindeki formlar esas alınarak, genişliği; en az 90 cm, en fazla 150 cm, yüksekliği; en az 210 cm, en fazla 240 cm olmak kaydıyla tasarlanacaktır. ***(Bkz. Germir Evleri Kapı Tipolojisi Paftası)***

6.3.3.8.2. Kapı açıklıkları lento ya da kemerle geçilecektir.

6.3.3.8.3. Dış kapılarda metal (demir ya da sac) veya ahşap malzeme kullanılacaktır. Çelik kapı kullanılamaz. Metal üzerine ancak koyu renk (kahve veya siyah) koruyucu antipas sürülebilir.

6.3.3.8.4. Avlu giriş kapıları avlu duvar yüksekliği içinde kalacak yükseklikte olacaktır.

6.3.3.9. Merdiven

6.3.3.9.1. Üst kata geçişi sağlayan merdiven yapı veya avlu içinde çözülecektir. Sokaktan doğrudan üst kata geçiş veren merdiven yapılamaz. Zemin kata giriş dışarıdan merdivenle sağlanabilir.

6.3.3.9.2. Gerekli durumlarda L tipi, iki veya üç kollu vb. merdiven yapılabilir. U tipi veya yuvarlak merdiven yapılamaz.

6.3.3.9.3. Merdivende yekpare doğal taş malzeme kullanılacaktır. Kaplama yapılmamalıdır. Bu durum betonarme yapılarda aranmaz.

6.3.3.9.4. Merdivenlere korkuluk ancak Kurul izni ile yapılabilir.

6.3.3.9.5. Merdiven kol genişliği max.120 cm yi geçemez.

6.3.3.10. Avlular, Avlu Duvarları ve Çeşmeler

6.3.3.10.1. Özgün bahçe duvarları, istinat duvarları, örtmeler ve kabaralar korunacaktır.

6.3.3.10.2. Avlu döşemesinde zemin koduna uygun kademelenme yapılabilir. Bahçe duvarı yüksekliği belirlenirken, çevresindeki özgün bahçe duvarı yükseklikleri esas alınacaktır. Aksi halde bahçe duvarı yükseklikleri, en fazla 3.00 m, en az 2.20 m olacaktır.

6.3.3.10.3. Tabii zeminin yol kotunun altında kaldığı parsel sınırındaki avlu duvarlarının yüksekliği 1.00 metreden az olamaz.

6.3.3.10.4. Bahçe duvarı moloz ve kesme taş duvar örgü tekniğinde doğal taş malzeme ile inşa edilecektir. Üzeri sıvanamaz, boyanamaz. Üzerine geleneksel bahçe duvarlarına uygun olarak doğal taş harpuşta yapılabilir.

6.3.3.10.5. Planda gösterilen çeşmeler 6.2. Korumaya ve Geliştirmeye İlişkin Hükümler çerçevesinde korunarak kullanılacaktır.

6.3.4. K1 KORUMA BÖLGESİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

Doku özellikleri açısından özgün ve inli yapıların yoğun olduğu koruma bölgesidir.

6.3.4.1. Bu alanlardaki yeni yapılaşmalarda 6.3 Sit Alanındaki Yeni Yapılaşma Hükümleri geçerlidir.

6.3.4.2. Taşınmaz Kültür Varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde Kuruldan izin almak koşulu ile birleştirme (tevhid) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

6.3.5. K2 KORUMA BÖLGESİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

Kısmen yapılaşmış veya yapılaşmamış yeni yapıların yoğunlaştığı, bağ-bahçe alanı koruma bölgesidir.

6.3.5.1. Bu alanlardaki yeni yapılaşmalarda minimum parsel büyüklüğü 1000 m² olmak şartıyla tek katlı ve yapı taban alanı en fazla 125 m² olacak yapılar yapılacaktır.

6.3.5.2. Bu alanlardaki yeni yapılaşmalarda 6.3.3. Bina İle İlgili Hükümler geçerlidir.

6.3.5.3. Taşınmaz Kültür Varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili kuruldan izin almak koşulu ile birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

6.4. ETKİLEME GEÇİŞ ALANLARI (G) YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

6.4.1. G BÖLGESİ – YEŞİL VE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ YAPILAN BÖLGE

6.4.1.1. Bu alan kentsel sit alanı ile kenti bütünleştirecek olan park alanları ve oyma mekanların ve yapı kalıntılarının yer aldığı açık alanlardan (OYA) oluşmaktadır.

6.4.1.2. Bu alandaki parseller kamulaştırılarak mevcut yapılar yıkılacaktır.

6.4.1.3. Bu bölge kapsamında, açık ve yeşil alan ile oyma mekanların ve yapı kalıntılarının yer aldığı açık alan (OYA) kullanımı yer alacaktır.

6.5. KENTSEL ÇALIŞMA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

6.5.1. KENTSEL ÇALIŞMA VE SOSYAL DONATI ALANLARI

6.5.1.1. İmar planında belirtilen kamu tesis alanlarında, plan üzerinde gösterilen çekme mesafeleri ve yapılanma koşullarına uyulacaktır.

6.5.1.2. Ticaret alanlarında, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yer alabilir.

6.5.1.3. Ticaret alanlarında yapılar yalnızca ticaret olarak kullanılabileceği gibi konut kullanımı da yer alabilir.

6.5.1.4. Sit alanında "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"te tanımlanan gayrisıhhî müesseseler yer alamaz.

6.5.1.5. Plan sınırları içindeki kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

6.5.1.6. Planlama alanı kapsamındaki sosyal donatı alanlarında tip proje uygulanmayacak, planın yeni yapılaşma hükümleri uyarınca hazırlanacak projeler Kurul onayı olmadan uygulanmayacaktır.

6.5.2. PARKLAR-AÇIK ALANLAR-MEYDANLAR

6.5.2.1. Park alanlarında, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve genel tuvaletlerden başka tesis yapılamaz. Gerekli hallerde açık spor tesisleri yapılabilir.

6.5.2.2. Çocuk bahçelerinde, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden, büfe, havuz, pergola ve genel tuvaletlerden başka tesis yapılamaz.

6.5.2.3. Bu alanlarda kullanılacak kent mobilyaları seçiminde renk olarak koyu kahverengi, koyu yeşil, siyah zemin üzerine bej, krem, beyaz seçilecektir. Renk ve malzeme için Belediye'den onay alınacaktır.

6.5.2.4. Sit alanlarında yapılmış olan park ve meydan düzenlemeleri şematik olup Kurul izni ile Kentsel Tasarım Projeleri doğrultusunda düzeltilebilir.

6.5.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

6.5.3.1. Günümüz koşullarının gerektirdiği altyapı hizmetlerinin, proje aşamasında kültür katmanına zarar vermeyecek ve toprak kullanımını minimumda tutacak biçimde ele alınması gerekmektedir.

6.5.3.2. Planlama alanı kapsamındaki koruma bölgelerinde geçici, taşınabilir ve sökülebilir (temelsiz) nitelikte olsa bile, yapılmak istenen büfe, satış yeri, otopark, taksi durağı vb tesisler için kuruldan izin alınması gerekmektedir. Bu yapıların uygulamalarında Belediye denetimi gereklidir.

6.5.4. YOLLAR

6.5.4.1. Ulaşımda yaya sistemi esas alınacaktır. Ulaşım sistemi oluşturulurken, taşınmaz kültür varlıklarının korunması zorunludur. Yaya yolları gerektiğinde ağır tonajlı araçlar dışında itfaiye, ambulans gibi hizmetler için kullanılabilecektir.

6.5.4.2. Gerektiğinde (ambulans, itfaiye vs.) araç trafiğine açılabilen yaya yolları ve meydanlar, yerel halkın dışında taşıt yolu ve araç park yeri olarak kullanılmasına kesinlikle izin verilemez.

6.5.4.3. Yollarda yüksek tonajlı araç geçişine izin verilmeyecek, hız denetimi yapılacak, çevre düzenlemeleri kurul onayı ile KUDEB denetiminde yapılacak, teknik ve sosyal altyapı eksikleri giderilecektir.

6.5.4.4. Sit alanı içerisindeki yollarda kaldırım yapılmayacaktır.

6.5.4.5. Yaya yolu profilleri ortadan eğim oluşturacak şekilde ortadan akarlı kaldırımsız olarak yapılacak, detay projeler Kurul onayı ile KUDEB denetiminde uygulanacaktır.

6.5.4.6. Özgün dokusu korunmamış yaya yolları ve meydanlar doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.

6.5.4.7. Planlama alanı genelinde yaya ağırlıklı bir ulaşım sistemi öngörülmekte, yaya yolları ve bu yaya yollarının birbirleri ile buluştukları meydanlar doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.

6.5.4.8. Özgün sokak kaplamaları korunacaktır. Özgün olmayan zemin kaplamaları Kurul onayı ile KUDEB denetiminde yöresel doğal malzeme kullanılarak yenilenebilecektir. Otopark alanlarında ve meydanlarda çim parke veya doğal taş kaplamalar kullanılacaktır.

6.5.4.9. Yol kaplamaları bina giriş kotu esas alınarak kotlandırılacaktır. Özgün kuyu, kanallar ve arklar korunacaktır.

6.5.5. KENT MOBİLYALARI

6.5.5.1. Planlama alanında sit alanının geleneksel dokusuna aykırı yapıda olup, tescilli yapılara ve ağaç gibi doğal varlıklara zarar verici nitelik taşıyan her türlü tabela, afiş, reklam panosu gibi elemanlar kaldırılacaktır. Uygulama Belediye denetiminde yapılacaktır.

6.5.5.2. Reklam panoları bina cephelerine, mimari öğe, eleman ve detayları kapatmayacak şekilde yerleştirilecektir. Zemin katlardaki dükkânlarda koyu kahverengi bez branda üzerine, bej, krem, beyaz yazı yazılabilir. Üst katlardaki dükkânlarda ise yine koyu kahverengi boyalı sac zemin üzerine krem, bej, beyaz yazı yazıla||bilir ve pano boyutları 50 cm.x100cm ölçülerinden büyük yapılamaz. Uygulama Belediye denetiminde yapılacaktır.

6.5.5.3. Kayseri tarihi alanları geleneğinde bulunduğu üzere, sokak genişliklerinin az olduğu durumlarda, Kurul izni ile binaların üst katlarında veya avlu duvarlarında aydınlatma elemanları yer alabilecektir.

6.5.5.4. Bu alanlar içinde yer alan meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler, Kurul'dan izin alınarak yapılabilir.

6.5.5.5. Planlama alanındaki aydınlatma elemanları, telefon kabinleri, çöp sepetleri, çiçeklikler, banklar, bilgilendirme levhaları, kapı numarası gibi kent mobilyalarında renk seçimi zeminde koyu kahverengi, koyu yeşil, siyah, yazılarda ise beyaz, krem, bej renkler olacaktır. Bu elemanlar Kurul onayı ile KUDEB denetiminde yerleştirilecektir.

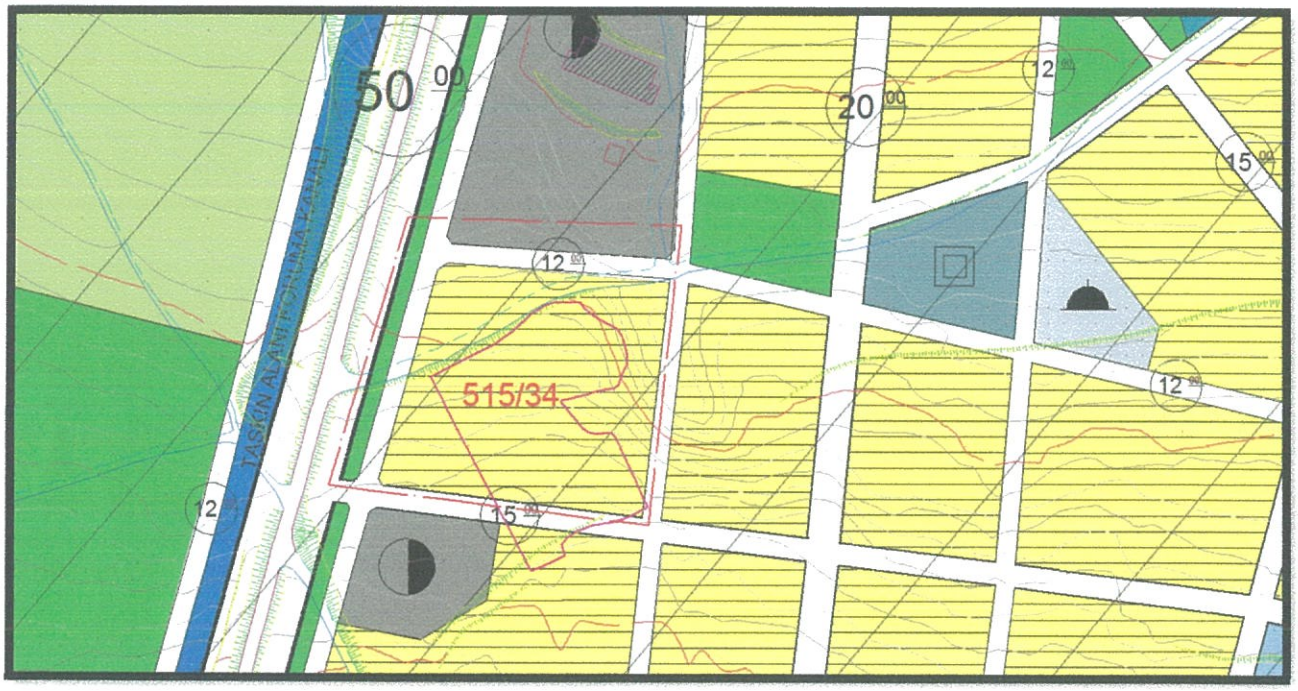
EKLER

DEVELİ (KAYSERİ) BELEDİYESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı: Kayseri İli, Develi Belediyesi, Aşık Seyrani Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar planının L34B15A paftasında ;

Y= 452 850 - 453 000 ,
X=4 250 610 - 4 250 810

koordinatları arasında Milli Emlak Müdürlüğüne ait 515 ada 34 parsellerin bulunduğu Konut alanı, Taşıt yolu ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı yaklaşık 3.5 hektarlık alandır.



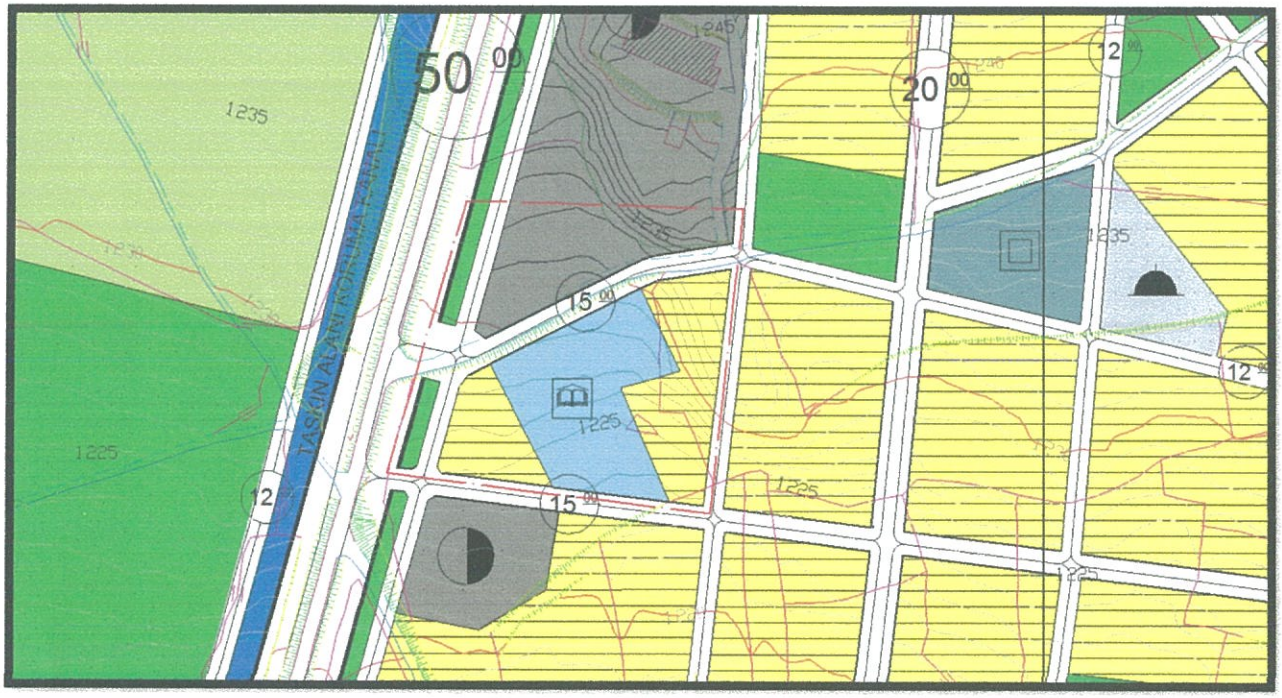
RESİM 1: Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı

Gerekçe: Belediye yapılmış olan müracaat ile; Kredi Yurtlar Kurumunca kendilerine Tahsisli bahse konu arsaya Öğrenci Yurdu yapma talebi olmuştur.

D.

Planlama:

Mevcut 1/5000 Nazım İmar planında konut alanı olarak planlı alan; Öğrenci yurdu olarak planlanmış, kuzeyden geçen 12 m. lik yol, 1/1000 imar planı ve mülkiyete uygun olarak 15 m. olarak planlanmıştır. Kuzeydeki B.H.A. (Asfalt Palenti) 1/1000 imar planındaki durumuna uygun hale getirilmiştir.



RESİM 2: 1/5000 Nazım imar plan değişikliği

Hüseyin Ali ÇELİKESİR
Şehir ve Bölge Plancısı (YTÜ)
Dipl. No: 28708 - Oda Sicil No: 1574

Murat BAYAR
A Grubu Şehir Plancısı
No: [illegible] Oda Sic. No: 3091
[illegible]va No: 1653

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

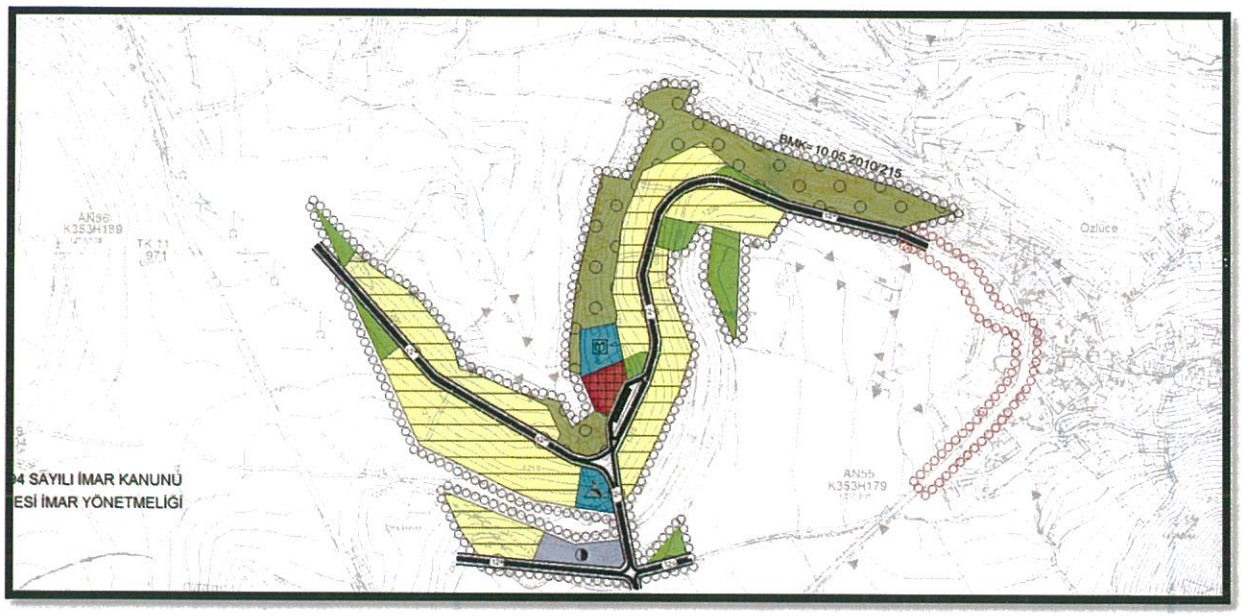
A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri ili, Melikgazi İlçesi, Vekse Mahallesi, mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planının paftasının;

Y=471 250 – 471 600

X= 4 296 600 – 4 297 000 koordinatları arasında kalan, yaklaşık 0,9 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Söz konusu planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planına bitişik durumda olup imar planları bulunmamaktadır.



1/5000 Ölçekli Mevcut Nazm İmar Planı

B) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

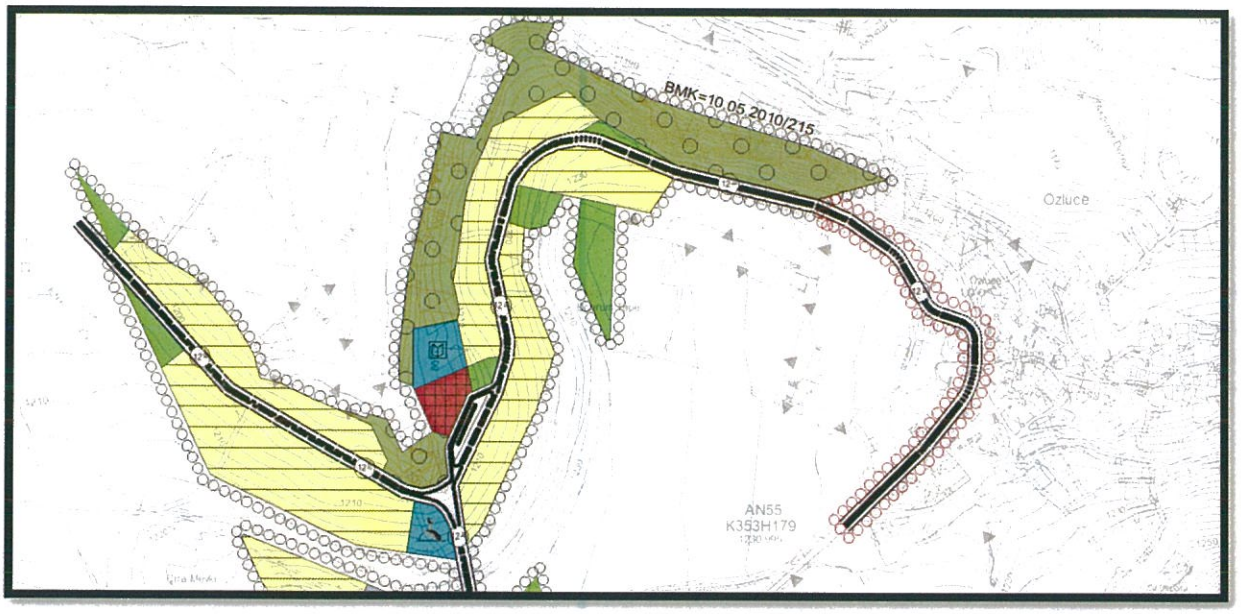
Melikgazi Belediyesi'ne yazılan dilekçede;

"İlçeniz sınırları içerisinde bulunan VEKSE mahallesinde imar planı çalışmasının ilgili birimlerinizce değerlendirilerek yapılmasını talep ederim. " denilmektedir.

C) PLANLAMA KARARLARI

Melikgazi ilçesi, Vekse Mahallesi'nde uygulamadan kaynaklı sorunların giderilmesi amacıyla söz konusu alana ilişkin imar planlarının yapılması talep edilmektedir.

Talep incelenmiş olup uygulamadan kaynaklı sorunların giderilmesi amacıyla yapılan imar planı ile fiili durumda bulunan yol, imar planlarına 12 metrelik yol olarak işlenmiştir.



1/1000 ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

ND İMAR
İNŞAAT TİC. A.Ş.
Balgat Mah. 1419. Sok. No:12/1-2-3-4 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 480 03 00 Fax:0312 480 03 40
Hitit Vergi Dairesi 309 035 7941
Ticaret Sic No 95875
Nadir DOĞAN
Şehir Plancısı
Oda No:824 Dip.No:13
Cafer KINALI
Mimar
Oda No:4662 Dip.No:32

DEVELİ (KAYSERİ)

DEVELİ(KAYSERİ)

REŞADİYE MAHALLESİ

1844 ADA 1 NUMARALI PARSELİN

1/5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017

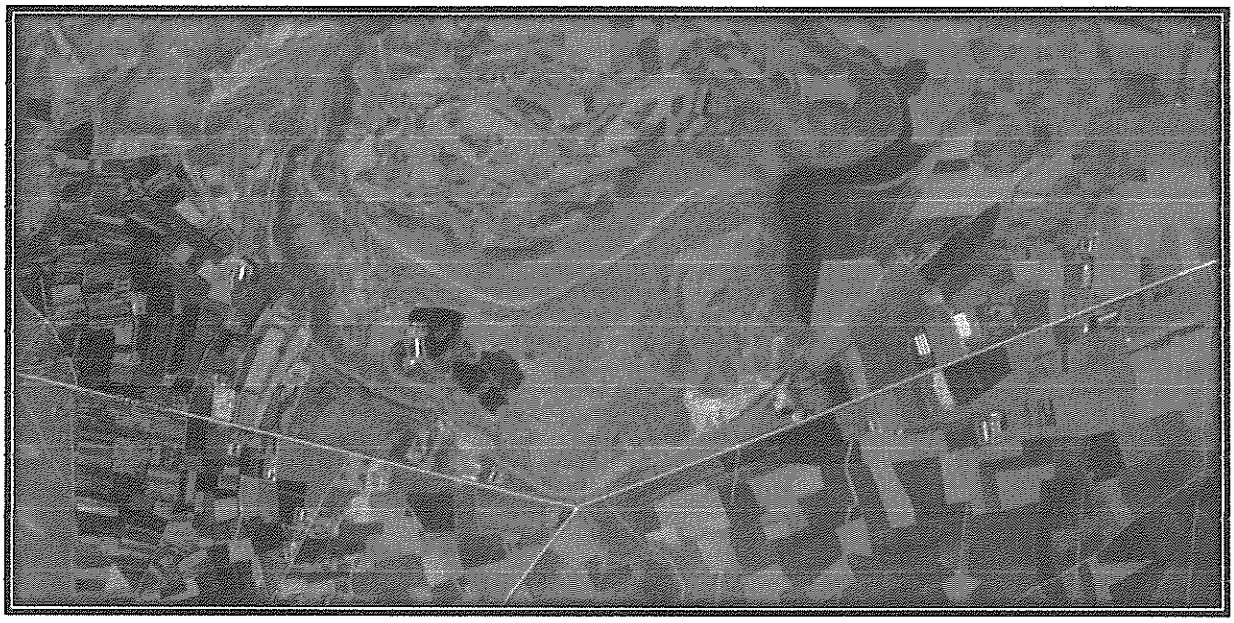
A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Kayseri İli, Develi İlçesi Reşadiye Mahallesi kadastronun 1844 Ada 1 parselinde ve mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının L34-B-14-D paftasında;

X=4249000 – 4249500

Y=449500 – 450000 koordinatları arasında kalan yaklaşık 1,9 hektarlık (19329,62m²) "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmış alandır.

B) PLANLAMA AMAÇ VE KAPSAMI



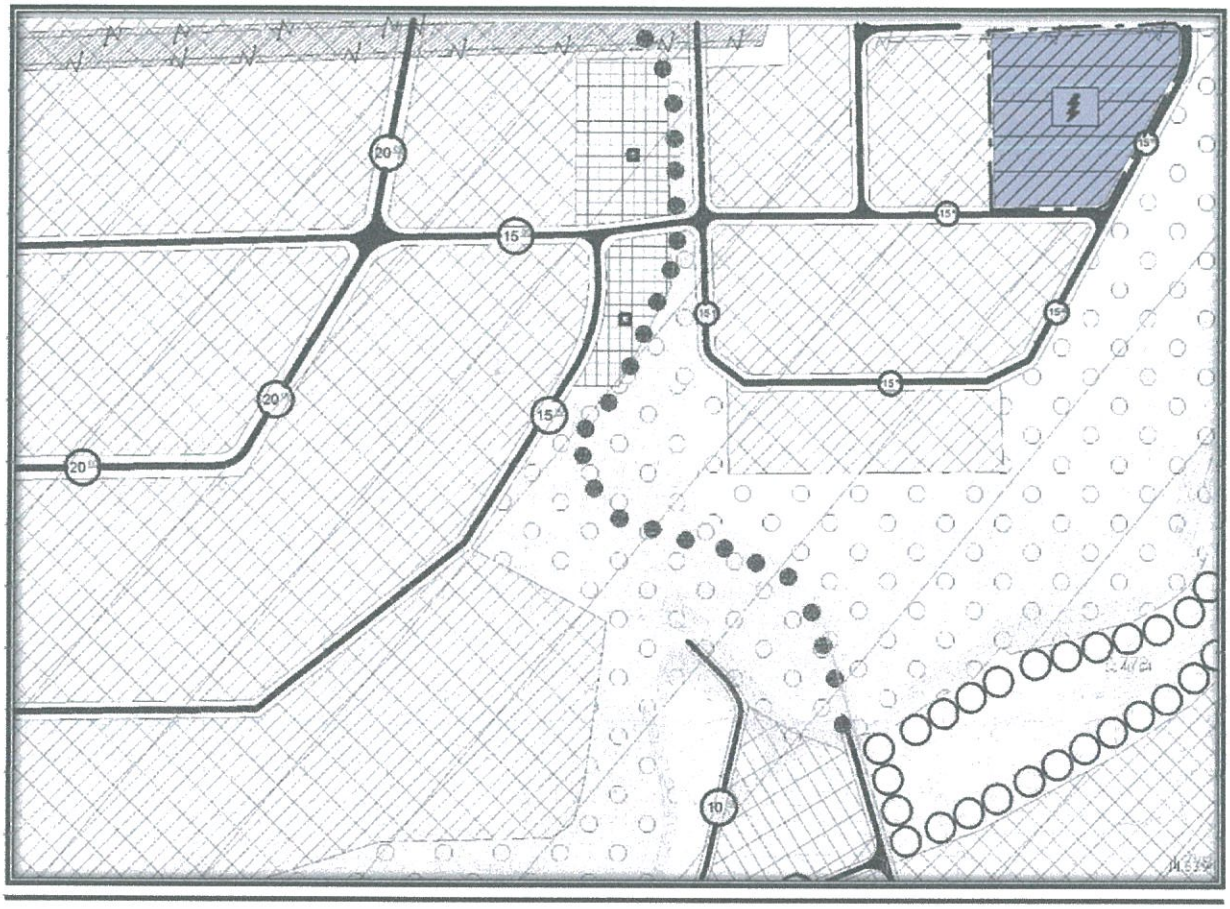
Harita 1: 1844 Ada 1 Numaralı Parselin Uydu Görüntüsü

Bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması, atıl ve kullanılmayan tarımsal niteliği düşük alanın değerlendirilmesi, işgücü istihdamı ve ekonomik girdi sağlanması amacı ile mevcut imar durumu Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olan parselin imar durumunun "Enerji Depolama Alanı (Güneş Enerjisi)" olarak değiştirilmesi ve bu şekliyle bölgeye hizmet vermesi talebidir.

C) PLANLAMA KARARLARI

Yapılan planlama çalışmasında;

1844 Ada 1 no' lu parselde kalan yaklaşık 1,9 hektarlık alan "Enerji Depolama Alanı (Güneş Enerjisi)" olarak planlanmış ve çekme mesafeleri içerisinde yapılaşacaktır.



Plan 1: 1844 Ada 1 Numaralı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

ABDURRAHİM ULUSOY
(A) Grubu Şehir Plancısı
Diploma No: 18863 Oda No:522
Çatal Sok.No:4/2 Maltepe / ANKARA
Cep: 0533 776 52 27 Maltepe V.D.8900005440

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

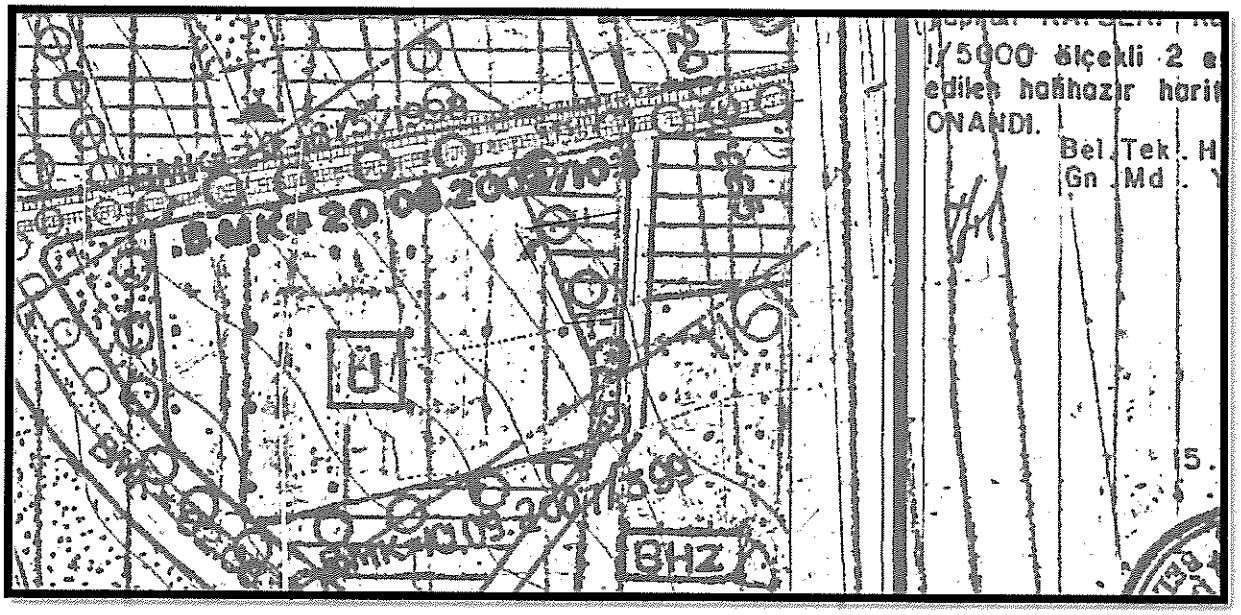
A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Konaklar Mahallesi, mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planının 30N paftasının;

Y=112 600 – 112 800

X=105 700 – 105 800 koordinatları arasında kalan yaklaşık 0,3 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama Alanı, Melikgazi Belediyesi'nin 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır.



1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

B) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Melikgazi Belediyesi'ne yazılan dilekçede;

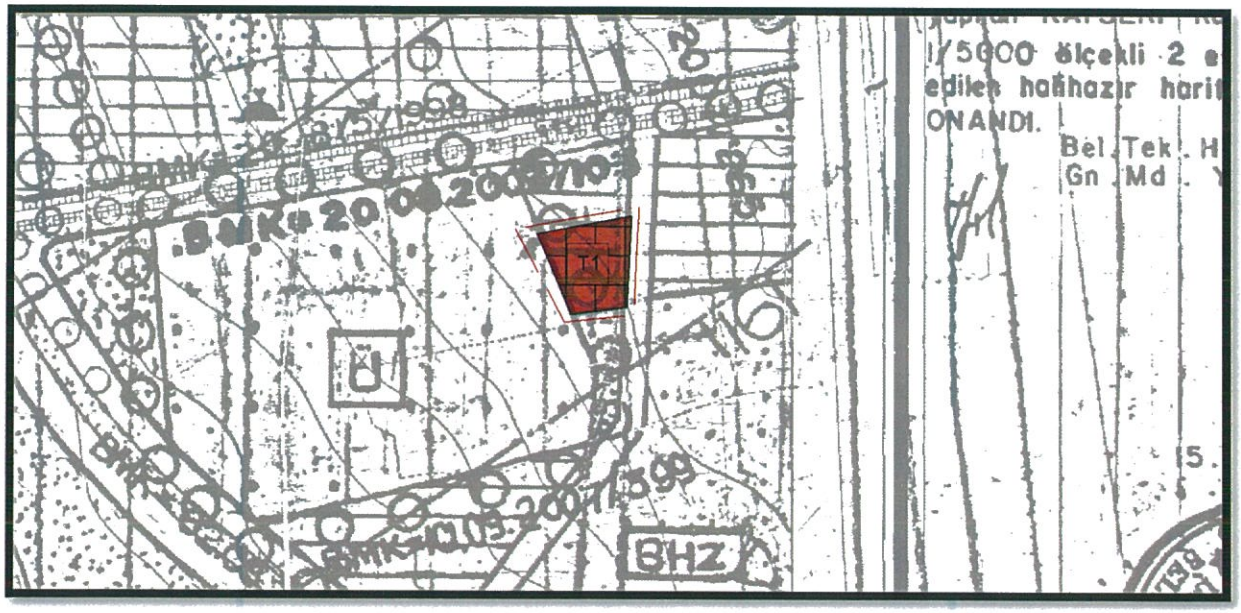
"Belediyeniz encümeninin 19.12.2006 tarih ve 2143 sayılı kararı gereğince takas usulü ile verilen Konaklar Mahallesi'nde kain 451 pafta 3212 ada 2 parsel numaralı 1018,16 m² yüzölçümündeki imar durumuna göre 4 katlı konut arsasını yan parselin malikinin birlikte hareket etmemesi nedeniyle bu güne kadar değerlendiremedik ve atıl durumda kalmıştır. Şimdi ise parselimizin bulunduğu çevrenin ihtiyaçları da dikkate alınarak ticaret parseli haline dönüştürülmesi hususunda, gereğinin yapılmasını arz ederim." denilmektedir.

C) PLANLAMA KARARLARI

Melikgazi ilçesi, Konaklar Mahallesi 3212 ada 2 parsel maliki, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda konut alanı olarak planlı alanda, parselin küçük olması dolayısıyla söz konusu adadaki diğer parsel ile ortak hareket edilmesi gerekliliği olduğu ancak anlaşamamaları nedeniyle bir yapı yapamadıkları için konut alanından çıkartılarak ticaret alanı olarak planlanmasını talep etmektedirler.

Talep incelenmiş olup söz konusu parselin mevcut durumda konut yapısı yapmaya pek uygun olmaması nedeniyle yapılan imar planı değişikliği ile söz konusu parsel ticaret alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanına ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

ND İMAR
İNŞAAT TİC. A.Ş.
Balgat Mah. 1419. Sok. No:12/1-2-3-4 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 480 03 00 Fax:0312 480 03 40
Hitit Vergi Dairesi 309 035 7941
Ticaret Sic No 95875
Nadir DOĞAN
Şehir Plancısı
Oda No:[illegible] Dip.No:13
Cafer KINALI
Mimar
Oda No:4662 Dip.No:32

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

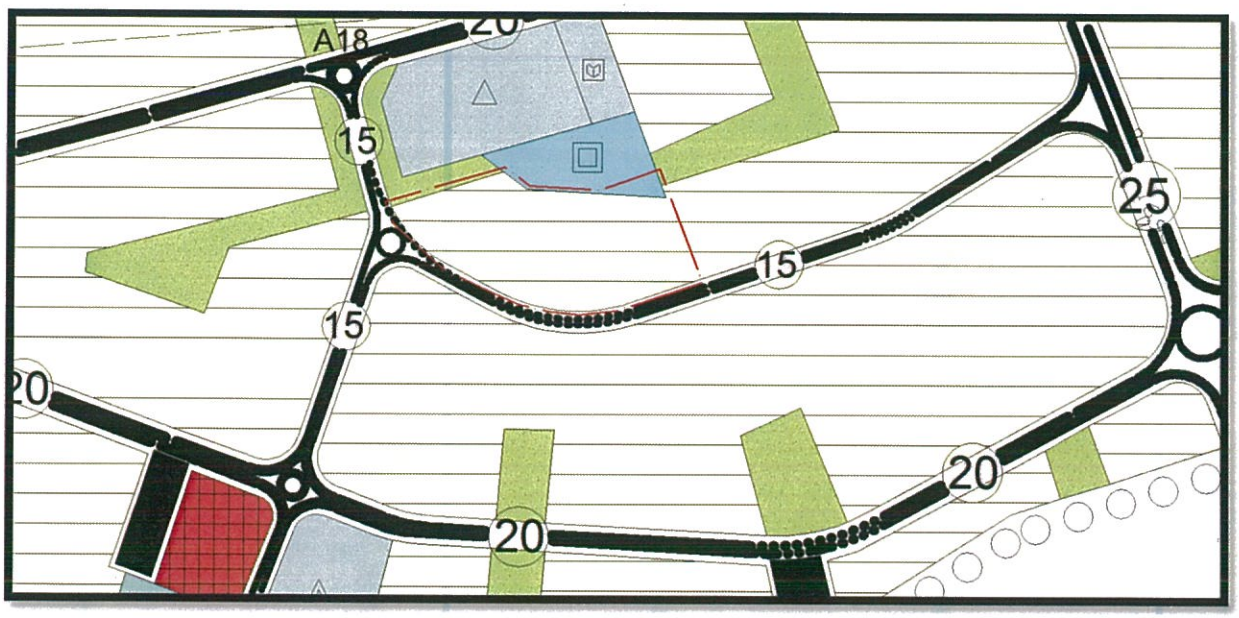
A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Gesi-Fatih Mahallesi, 1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planının, K35A23A paftasının;

Y= 465 900 – 466 300

Y= 4 293 800 – 4 294 000 koordinatları arasında kalan yaklaşık 1,4 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında resmi kurum alanı az yoğun gelişme konut alanı ve sağlık tesisi alanı olarak planlıdır.



1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

B) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kayseri Valiliği Aile ve sosyal Politikalar İl Müdürlüğü'nün Melikgazi Belediye Başkanlığına yazmış olduğu yazıda,

"İlçeniz Gesi Mahallesi 200 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, hazine tarafından Kurumumuza tahsis etmiş olup, Bakanlığımız 2017 yılı yatırım bütçesinde 2 katlı ev tipi sosyal hizmet kuruluşu "Çocuk Destek Merkezi Hizmet Binası " olarak planlamaktadır. Adı geçen taşınmaz Belediyeniz planında konut alanı olarak

geçmektedir. Söz konusu taşınmaz alanının planında değişiklik yapılarak, resmi kuruma çevrilmesi hususunda;

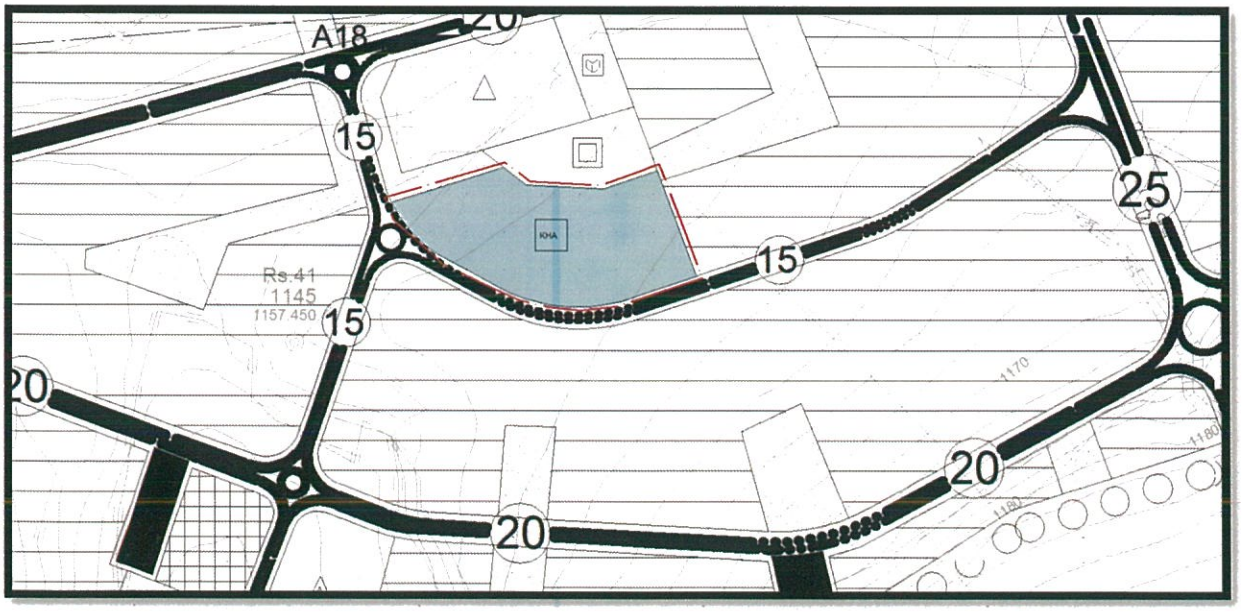
Gereğini bilgilerinize arz ederim." Denilmektedir.

C) PLANLAMA KARARLARI

Melikgazi ilçesi Gesi Fatih Mahallesi'nde mülkiyeti Hazine'ye ait ancak Kayseri Valiliği'ne tahsisli 200 ada 1 parselin "Çocuk Destek Merkezi Hizmet Binası" yapılmak üzere 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı olarak planlı alanın resmi kurum alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

Yapılan nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı olarak planlı alanda "Çocuk Destek Merkezi Hizmet Binası" yapılmak üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olacak şekilde kamu hizmet alanı planlanmıştır. Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olacak şekilde alanın kuzeyindeki sağlık tesisinin güneydoğu ucu da kamu hizmeti alanına eklenmiştir.

Planlama alanına ilişkin yapılaşma koşullarına 1/1000 ölçekli uygulama imar planında karar verilecektir.



1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

ND İMAR
İNŞAAT TİC. A.Ş.
Balgat Mah. 1419. Sok. No:12/1-2-3-4 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 480 03 00 Fax:0312 480 03 40
Hitit Vergi Dairesi 309 035 7941
Ticaret Sic No 95875
Nadir DOĞAN
Şehir Plancısı
Oda No:824 Dip.No:13
Cafer KINALI
Mimar
Oda No:4662 Dip.No:32