

Toplantı Tarihi : 03/03/2022

Rapor No : 38

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2022 tarih ve 59 sayılı kararı ile; Talas Belediyesinin Endürlük, Reşadiye, Akçakaya, Zincidere ve Yukarı Mahallelerinde 1/5000 ölçekli ilave-revizyon nazım imar planı yapılması talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Talas Belediyesi, Endürlük, Reşadiye, Akçakaya, Zincidere ve Yukarı Mahallerinde Mevcut imar planlarındaki raster paftaların sayısallaştırılması, bölge ihtiyacının karşılanması için ilave imar planlarının yapılması, mevcut imar planları arasında uyumsuzluk oluşturan çakışmaların ve uygulama aşamasında yaşanan sorunlarının giderilmesi için 1/5000 ölçekli ilave-revizyon nazım imar planı değişikliği yapılmasını talep etmektedir.

Söz konusu talep doğrultusunda;

Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde yapılan değişiklikler;

1. Teknik altyapı alanı planlanmıştır.
2. Talas Belediyesi mülkiyetindeki alanda bölgede hiç ticaret alanı olmaması sebebiyle ticaret alanı planlanmıştır.
3. Fiili duruma uygun olarak konut alanları ve park alanları yeniden düzenlenmiştir, otopark alanı planlanmıştır.
4. Park alanı olarak planlı alanda ihtiyaçlar doğrultusunda ortaokul alanı planlanmıştır.
5. 15 metre genişliğindeki yol, viyadük bağlantı yoluna erişimin artırılması amacıyla 26 metre olarak planlanmıştır.
6. Bağ-bahçe-nizamlı konut alanları (BBN) taks:0.15, kaks: 0.30 yapılaşma nizamlı konut alanı olarak planlanmıştır.
7. 10 metre genişliğindeki yol trafik güvenliği açısından kaldırılmış ve park alanı olarak planlanmıştır.
8. Bölgenin ihtiyacı doğrultusunda park alanı olarak planlı alan, ticaret alanı olarak planlanmıştır.
9. Konut alanı olarak planlı alanda yer alan ark dolayısıyla konut alanı, park alanı olarak planlı alanda yeniden planlanmış, konut alanının doğusunda ise park alanı planlanarak kullanımların yer seçimleri karşılıklı olarak yer değiştirilmiştir. İlave imar planı kararları doğrultusunda konut alanları ve yollar yeniden düzenlenmiştir.
10. Konut altı ticaret alanı olarak planlı alanlar plan hükümleri gereğince zemin katı ticaret kullanabileceğinden 1/1000 ölçekli uygulama imar planında a-3 şeklinde 1/5000 ölçekte konut alanı olarak planlanmıştır.
11. Konut altı ticaret alanı olarak planlı alanlar bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda ticaret alanı olarak planlanmıştır.
12. Hastane alanının bir kısmında hastane yatırımı gerçekleştiği takdirde ihtiyaç olacağı öngörüsü ile otopark alanı planlanmıştır.
13. Anıtsal yapı olarak tescilli güvercinliğin 10 metrelik planlı yolda kalmasından dolayı yol 7 metre olarak planlanarak güzergahı yeniden düzenlenmiştir.

14. İlave imar planları hazırlanarak yol bağlantıları düzenlenen alanda 30 metrelik yol ile 26 metrelik yolun kavşak noktasına oldukça yakın bağlantı sağlayan 12 metrelik yol, 10 ve 7 metre olarak yeniden düzenlenmiştir.

15. 17 metrelik planlı yol konut adalarının tescilli parseller doğrultusunda yeniden düzenlenmesi neticesinde 12 metre olarak planlanmıştır.

16. Park alanı olarak planlı alan talep üzerine konut alanı olarak planlanmıştır.

17. Dere olarak planlı alanda kurum görüşü doğrultusunda kanal planlanmış, dere yatağının bulunduğu alan park alanı olarak planlanmıştır.

18. 2001 planı ile dere yatağında kalan tescilli taşınmazlar, derenin kanal olarak düzenlenmesi kısmen konut alanı olarak planlanmıştır.

19. 12 metre genişliğindeki yol güzergahı trafik güvenliği açısından yeniden düzenlenmiştir.

20. Anıtsal yapı olarak tescilli kilisenin koruma alanı, kültürel tesis alanı ve kısmen ticaret alanı olarak planlanmıştır. Konut adaları ve yollar koruma alanına göre yeniden düzenlenmiştir.

21. Sağlık tesis alanı, belediyemiz tarafından yürütülen yapım projesine ve fiili duruma uygun olarak yeniden düzenlenmiş ve belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır.

22. Park alanı olarak planlı alan, sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır.

23. Talas Belediyesince yürütülen projelere istinaden alan kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır.

24. Bağ-bahçe-nizamlı konut alanları (bbn), topoğrafik yapı, fiiliyatta bulunan yapılar, mevcut imar adaları dikkate alınarak taks:0.15, kaks: 0.30, minimum parsel büyüklüğü 1000 m2 yapılaşma nizamlı konut alanları olacak şekilde yeniden düzenlenmiş, 18. madde uygulaması hedeflenen bu alanda ihtiyaçlar göz önüne alınarak donatıların bir arada bulunduğu bir merkez planlanmıştır.

25. Mezarlık alanı olarak kullanılan alan genişletilmiştir.

26. Yürüme mesafeleri, büyüklükleri dikkate alınarak cami alanları yeniden değerlendirilmiş, alanın kuzeyinde oldukça büyük bir cami alanı planlandığından bu cami alanı kaldırılmıştır.

27. Talas Belediyesi mülkiyetindeki park alanı olarak planlı taşınmaz konut alanı olarak planlanmıştır.

28. İmar adalarının tescil sınırına çekilmesi sonucunda otopark bölgede tekrar planlanamadığı için kaldırılmıştır.

29. Park alanı olarak planlı mülkiyeti Talas Belediyesi adına kayıtlı alanda ticaret alanı planlanmıştır.

30. Bölgede otopark alanı ihtiyacının bu kadar çok olmayacağı, aksine bölgede sağlık tesis alanı ihtiyacı olduğu görülerek alanın bir kısmında sağlık tesis alanı ve park alanı planlanarak otopark alanı azaltılmıştır.

31. Talas Belediyesi mülkiyetindeki sosyo-kültürel tesis alanı, konut alanı olarak

32. Civarda herhangi bir donatı alanı olmadığı gerekçesi ve otopark ihtiyacının iki katlı konut alanlarında çözümlendiği gözönüne alınarak otopark alanı park alanına katılmıştır.

33. Maliye hazinesi mülkiyetindeki belediye hizmet alanının bir kısmında cami alanı ve konut alanı planlanmıştır.

34. İlave imar planı kararlarına istinaden iki planın bütünlüğü sağlanarak konut alanının bir kısmında sağlık tesis alanı planlanmıştır.

35. Park alanı olarak planlı kamu mülkiyetindeki alanda, park alanı, teknik altyapı alanı ve kısmen de konut alanı planlanmıştır.

36. Kamu mülkiyetindeki park alanının bir kısmında ticaret alanı planlanmıştır.

37. Kültürel tesis alanı, plan bütününde donatı dengesi sağlanarak konut alanı olarak planlanmıştır.

38. Sosyal tesis alanı olarak planlı taşınmaz Talas Belediyesi yatırım programı kapsamında kapalı spor tesis alanı olarak planlanmıştır.

39. Mülkiyeti Talas Belediyesi adına kayıtlı mesire yeri, nüfus- donatı alanı dengesi kapsamında açık spor alanı olarak planlanmıştır.

40. Şahıs mülkiyetindeki taşınmaz, dini tesis alanı olarak planlı iken bölgede 18. madde uygulaması yapılması planlandığından ve donatı ihtiyacı plan bütününde sağlandığından bir kısmı ticaret alanı olarak planlanmıştır.

41. İmar kanununun 18. madde uygulaması yapılması hedeflenen bölgedeki donatı- konut alanı dengesinin konut alanları aleyhine bozulduğu görüldüğünden ilköğretim alanının, standartlarda verilen değerlere uygun olarak büyüklüğü (m2) azaltılarak yeniden planlanmıştır.

42. İmar kanununun 18. madde uygulaması yapılması hedeflenen bölgedeki kültürel tesis alanı ve park alanı, konut alanı olarak planlanmış; donatı dengesinin sağlanması adına kültürel tesis alanı taşınmazın doğusunda planlanmış, park alanı ise plan bütünü içerisinde yeniden düzenlenmiştir.

43. Park alanı olarak planlı alanda kültürel tesis alanı ve bölgenin ihtiyacı göz önüne alınarak anaokulu alanı planlanmıştır.

44. Bölgenin ihtiyacı göz önüne alınarak açık spor alanı olarak planlı alanda, lise alanı ve 18. madde uygulamasının gerektirdiği konut alanı planlanmıştır.

45. Plan bütününde ulaşım şeması yeniden kurgulanarak 15 metre olarak planlı yol 12 metre olarak planlanmış, yol bağlantıları düzenlenmiştir.

46. Park alanı olarak planlı alan, bölgenin ihtiyaçları ve fiili durum göz önüne alınarak sağlık tesis alanı ve teknik altyapı alanı planlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama planı esas alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde yapılan değişiklikler;

47. Spor alanı olarak planlı bulunan taşınmaz üzerinde fiiliyatta bulunan yapılar sebebiyle plan kararının yeniden değerlendirilmesi gerekmiş olup bu alan konut alanı olarak planlanmıştır. Donatı dengesi plan bütünü içerisinde sağlanmıştır.

48. Fiiliyatta bulunan ve yurt olarak faaliyet gösteren yapı sebebiyle mevcut planlarda ilkokul alanı olarak planlı taşınmaza yönelik plan kararı revize edilerek kullanımdaki vafına uygun olarak plan kararı getirilmiş ve özel sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır.

49. İlkokul alanı olarak planlı alanda fiili durumlar dikkate alınarak park alanları, kısmen konut alanı ve özel sosyal tesis alanı planlanmıştır. Donatı dengesi gereği ilkokul alanı aynı hizmet alanı içerisinde, alanın batısında yeniden planlanmıştır.

50. Park alanı ve otopark alanı olarak planlı bölgede, ihtiyaçlara binaen ilkokul alanı ve konut alanı planlanmış, otopark alanları yeniden düzenlenmiştir.

51. Bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda park alanı olarak planlı alanda sağlık tesis alanı planlanmıştır.

52. Yürüme mesafeleri de dikkate alınarak bölgede cami alanı ihtiyacı olduğu görülerek park alanı, cami alanı olarak planlanmıştır.

53. Otopark alanı, aynı bölge içerisinde farklı bir noktada yeniden düzenlenmiştir.

54. Yeşil alan olarak planlı alan yeniden düzenlenmiştir.

56. Zincidere ve Akçakaya planlarının çakıştığı noktada park alanları yeniden düzenlenmiştir.

57. 22 metre genişliğindeki yol, 25 metre olarak planlanmıştır.

58. Fiili duruma uygun olarak Talas merkez planda yer alan belediye hizmet alanı, batısındaki park alanının dahil edilmesi ile büyütülmüştür.

Mevcut planları bulunmayan 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı talebi olan alanlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin 2. Fıkrasına göre ve Talas Belediyesinin 01.03.2022 tarih 18428 sayılı yazısı ile kurum görüşleri alındığı belirtilmiş olup, bölgenin ihtiyacı olan donatı alan hesapları proje bütününde sağlanarak ekli krokide sınırları belirtildiği gibi mevcut planların bulunduğu alan 1. etap ilave 1/5000 ölçekli ilave plan talep edilen alanlar ise 2. etap olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında plan

müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırları içerisinde alınan yerler yukarıdaki maddeler halinde ifade edilen şekliyle planlanan 1/5000 ölçekli ilave-revizyon nazım imar planı yapılması taleplerinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 03/03/2022
Rapor No : 39

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2022 tarih ve 59 sayılı kararı ile; Etüt ve Projeler Daire Başkanlığı tarafından yapılan "Ulaşım Ana Planı" kapsamında planlanan ve yapımı devam eden "Anafartalar - Şehir Hastanesi - Mobilyacılar Sitesi" Raylı Sistem Hattının, güzergah planına uygun olarak imar planlarına işlenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Etüt ve Projeler Daire Başkanlığı tarafından yapılan "Ulaşım Ana Planı" kapsamında planlanan ve yapımı devam eden hatlardan "Anafartalar - Şehir Hastanesi - Mobilyacılar Sitesi" güzergah hattının, güzergah planına uygun olarak imar planlarına işlenmesi talep edilmektedir.

5216 sayılı kanunun 7/c ve 7/f maddelerine istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında plan müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisinde alınan yerlerin Raylı Sistem Hattının güzergah planına uygun olarak yeniden planlanması yönündeki imar planı değişikliği talebinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.