

Toplantı Tarihi : 25/01/2022

Rapor No : 13

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarih ve 34 sayılı kararı ile; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Şeker Mahallesi, mülkiyeti Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye ait, 4702 ada 1 ve 9 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, Mithatpaşa Mahallesi, 6709 adadaki parseller, Oruçreis Mahallesi, 6701 adadaki parseller ve Kötügöller Mahallesi, havaalanının kuzeybatısında bulunan 20 hektar alanın revizyon imar planı yapılması talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; söz konusu Kocasinan İlçesi, Şeker Mahallesi, mülkiyeti Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye ait muhtelif taşınmazların bulunduğu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sanayi Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Ticaret Alanı olarak,

Mithatpaşa Mahallesi, mülkiyeti Kocasinan Belediyesi ve şahıslara ait, 6709 adadaki parsellerin bulunduğu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Rekreatyon Alanı,

Oruçreis Mahallesi, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kocasinan Belediyesi ve şahıslara ait 6701 adadaki parsellerin bulunduğu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park Alanı,

Kötügöller Mahallesi, Havaalanının batısında, mülkiyeti Kocasinan Belediyesi ve şahıslara ait muhtelif ada ve parsellerin bulunduğu alan ise 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sosyal donatı alanları ile birlikte Konut Alanı olarak planlıdır.

Mithatpaşa Mahallesi, 6709 adadaki parseller, Oruçreis Mahallesi 6701 adadaki parseller ve Kötügöller Mahallesi, Havaalanının kuzeybatısında muhtelif parsellerin bulunduğu alanda, imar uygulamalarından kaynaklanan sorunların giderilmesi ileride oluşabilecek kamulaştırmasız el atma davalarından kaynaklı tazminat yükünden idaremizin kurtarılması adına, bölgesel ihtiyaçlar doğrultusunda planlama civarındaki yapılaşma karakterlerine uygun olarak nitelikli yapılar yapılabilmesi amacıyla bölgenin yeniden planlanması, planlama tamamlandıktan sonra yapılacak olan 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasına esas olacak şekilde hazırlanmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca Kocasinan İlçesi, Şeker Mahallesi, mülkiyeti Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye ait mezkur taşınmazlara ilişkin Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz devri hususunda, Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında 04.10.2017 tarihli protokol imzalanmış, bu protokol kapsamında söz konusu taşınmazların bulunduğu alanın Park Alanı ve yürürlükteki imar planında fabrika alanı olarak planlı kısmın mevcut yapılaşma ve ilave yapılacak tesisler için E:0.10 yapılaşma alanının E:0.16 olacak şekilde planlanması kararlaştırılmıştır.

Bu doğrultuda Şeker Mahallesi söz konusu taşınmazların bulunduğu alanların protokol kapsamında planlanarak, Konut Alanı olarak planlı alandaki plan bütünündeki nüfus projeksiyon dengesinin korunacak şekilde konut ihtiyacının Mithatpaşa Mahallesi muhtelif parsellerde karşılanması suretiyle konut alanının ve sanayi alanının bir kısmının Park Alanı olarak planlanması, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.08.2021 tarih, 231 sayılı kararına istinaden yapılması yönündeki imar planı değişikliğinin de bu kapsamda

değerlendirilerek bütüncül olacak şekilde revizyon imar planı yapılması talep edilmektedir. Ayrıca söz konusu Şeker Mahallesi, 4728 ada 1 parsel, 4730 ada 2 parsel, 6720 ada 1, 2 ve 3 parsel, 7016 ada 7, 8, 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda imar uygulamalarından kaynaklı sorunların giderilmesi amacıyla alanın revizyon imar planı kapsamında yeniden planlanması talebinde bulunmaktadır.

5216 Sayılı Kanununun 7/c maddesine istinaden 1/25.000 ölçekli K34B3, 1/5000 ölçekli K34B24C, K34B24D, K34B25D, K34C04A, K34C04B nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında plan müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisine alınan yerlerin yeniden planlanması yönündeki revizyon imar planı yapılması talebinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 25/01/2022
Rapor No : 14

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarih ve 34 sayılı kararı ile; Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığının, Kocasinan İlçesi, Erkilet Camikebir Mahallesinde, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesine ait 9240 ve 9245 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda imar planı değişikliği yapılması talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; söz konusu parsellerin bulunduğu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Alanı, Ticaret Alanı, Cami Alanı, Park Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Yol olarak planlıdır. Bahsi geçen taşınmazların bulunduğu alanın batısında Mobilyacılar Sitesinde faaliyet gösteren işyerleri ile taşınmazların yakın çevresinde yer alan Şehir Hastanesi ve Nuh Naci Yazgan Üniversitesi dikkate alınarak, bölgede ortaya çıkan konut alanı ihtiyaçlarının karşılanması maksadıyla; bölgenin yapılaşma eğilimine uygun olacak şekilde, söz konusu taşınmazların bulunduğu alanın yeniden planlanması talep edilmektedir.

5216 sayılı kanununun 7/c maddesine istinaden 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında plan müellifi tarafından teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisine alınan yerin yeniden planlanması yönündeki imar planı değişikliği talebinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 25/01/2022
Rapor No : 15

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarih ve 34 sayılı kararı ile; Kocasinan Belediye Meclisinin 03.01.2022 tarih, 8, 10 ve 11 sayılı kararlarının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Kocasinan Belediye Meclisinin 03.01.2022 tarihli kararlarından;

8 sayılı kararı ile; Kocasinan Mahallesi, 11615 ada 1 parsel numaralı taşınmazın batısında bulunan Park Alanı olarak planlı alanda, Kayseri ve Cıvırı Elektrik Türk A.Ş.'nin talebine istinaden, bölgede artan enerji ihtiyacının düzenli ve kesintisiz karşılanabilmesi amacıyla trafo alanı planlanması yönündeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması talebinin, 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği gerektirmediğinden, oy birliği ile kabulünün uygun olacağı,

10 sayılı kararı ile; Argıncık Mahallesi, (Tapunun Cengiz Topel Mahallesinde kayıtlı) Mülkiyeti Maliye Hazinesi ve Kocasinan Belediyesine ait 11405 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu Aile Sağlık Merkezi olarak planlı alandaki yapılaşma koşulunun E:1,50 olacak şekilde planlanması yönündeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması talebinin, 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği gerektirmediğinden, oy birliği ile kabulünün uygun olacağı,

11 sayılı kararı ile; Hacısaki Mahallesi, 2471 ada 6 parsel numaralı taşınmazın güneydoğusunda bulunan Park Alanı olarak planlı alanda, Kayseri ve Cıvırı Elektrik Türk A.Ş.'nin talebine istinaden, bölgede artan enerji ihtiyacının düzenli ve kesintisiz karşılanabilmesi amacıyla trafo alanı planlanması yönündeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması talebinin, 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği gerektirmediğinden, oy birliği ile kabulünün uygun olacağı,

Kocasinan Belediye Meclisinin 03.01.2022 tarih, 8, 10 ve 11 sayılı kararlarının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

Toplantı Tarihi : 25/01/2022
Rapor No : 16

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarih ve 34 sayılı kararı ile; Talas Belediyesi'nin, Reşadiye Mahallesi sınırları içerisinde kalan 26.30 hektarlık alanın ve Endürlük Mahallesi sınırları içerisinde kalan 11.25 hektarlık alanın, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi gereğince "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Talas İlçesi, Reşadiye Mahallesinde yaklaşık 13,92 ha'lık ve Endürlük Mahallesinde yaklaşık 11,25 ha'lık sınırları belirlenen proje alanlarının, 5998 sayılı kanunla değişik 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi gereğince; "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmesi talep edilmektedir.

Belediyemizin, 5216 sayılı Yasanın 7. ve ilgili diğer Maddelerinde, 5393 sayılı Yasa'nın 73. ve ilgili diğer maddeleriyle, sair özel yasalarda sayılan görevlerin sağlıklı şekilde yerine getirilebilmesi için; kent bütünü içerisinde sosyo-ekonomik ve fiziki açıdan köhneyen ve çöküntü alanına dönüşen bölgelerin kentsel yaşantıya yeniden kazandırılmasını sağlayarak çağdaş ve düzenli kentleşmeyi tesis etmek; yeni konut, ticaret, rekreasyon, kamu hizmeti, kentsel ve sosyal donatı alanları oluşturmak; alanın kültürel ve tarihi dokusunu korumak; deprem ve sair afetlerle, güvenlik sorunlarına karşı tedbirler almak; bölgenin ve bu kapsamda şehir merkezinin otopark, ulaşım ve trafik sorunlarını çözümlenmek; engelli bireylerin erişim ve ulaşım olanaklarını tesis edebilmek amacıyla; Talas İlçesi, Reşadiye Mahallesi 6484 parsel, 6485 parsel, 466 parsel, 468 parsel, 487 parsel, Endürlük Mahallesi 1503 parsel, 628 parsel, 629

parşel, 630 parşel, 631 parşel, 632 parşel, 633 parşel, 634 parşel, 635 parşel, 636 parşel, 637 parşel ve 1515 parşel numaralı taşınmazların bulunduğu alanların “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” olarak ilan edilmesi istenmektedir.

5998 sayılı kanunla değişik 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi;"73-Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir" hükmünü içermektedir.

5998 sayılı kanunla değişik 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi gereğince; Talas İlçesi, Reşadiye ve Endürlük Mahallelerinde Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan yukarıda adı geçen taşınmaz bilgileri verilen parselleri kapsayan alanın, “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilebilmesi için Talas Belediyesine yetki verilmesinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.