



**KAYSERİ İLİ YAHYALI İLÇESİ
100.YIL MAHALLESİ 358 ADA 1 NO.LU
PARSELİN BULUNDUĞU ALANDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

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



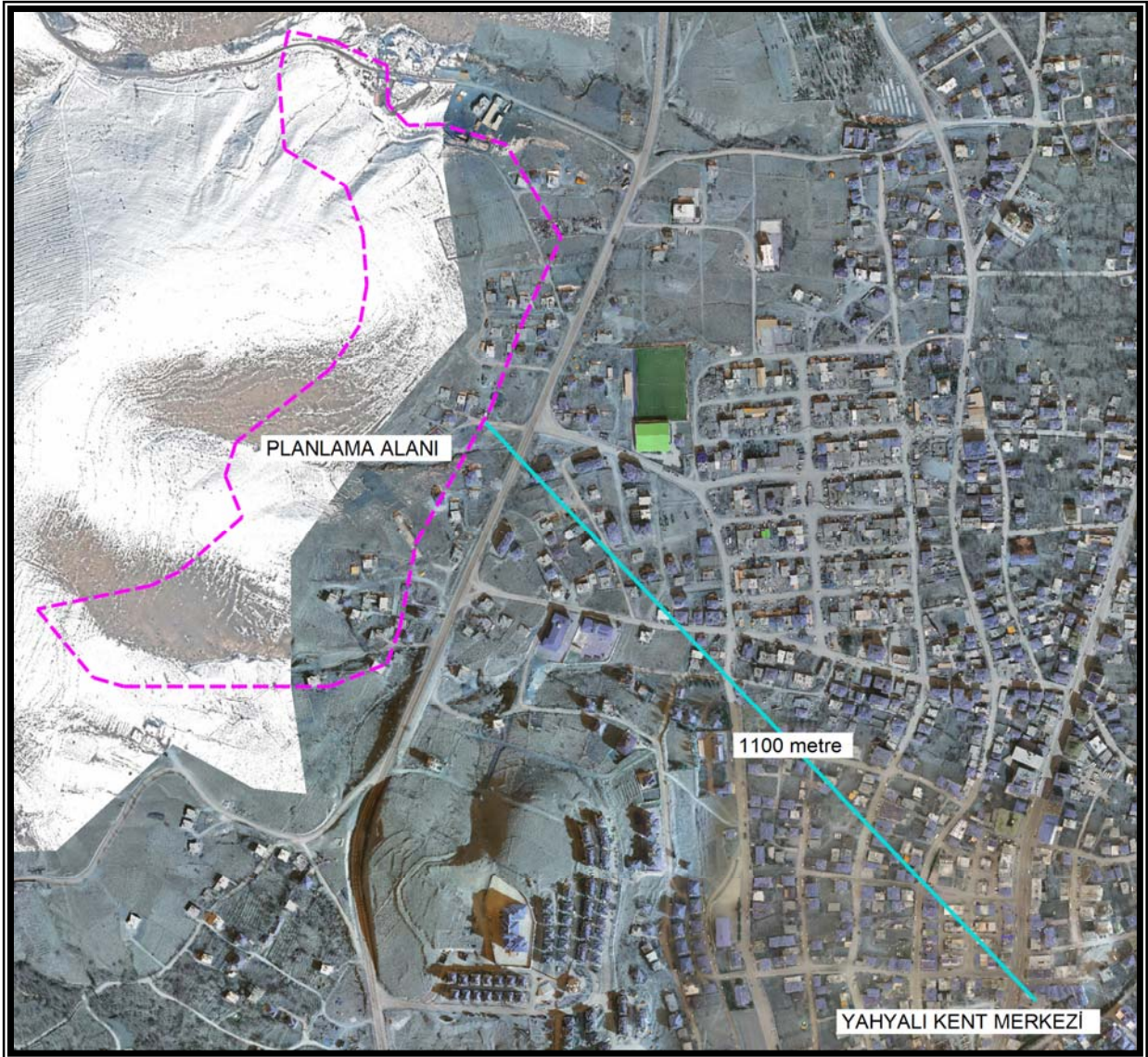
www.imajsehircilik.com

**YAHYALI İLÇESİ 100.YIL MAHALLESİ 358 ADA 1 NO.LU
PARSELİN BULUNDUĞU ALANDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, 100.Yıl Mahallesi sınırları içerisinde Yahyalı kent merkezinin kuzey batısında, kent merkezine 1100 metre mesafede konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alanın doğusunda 2 katlı konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır.

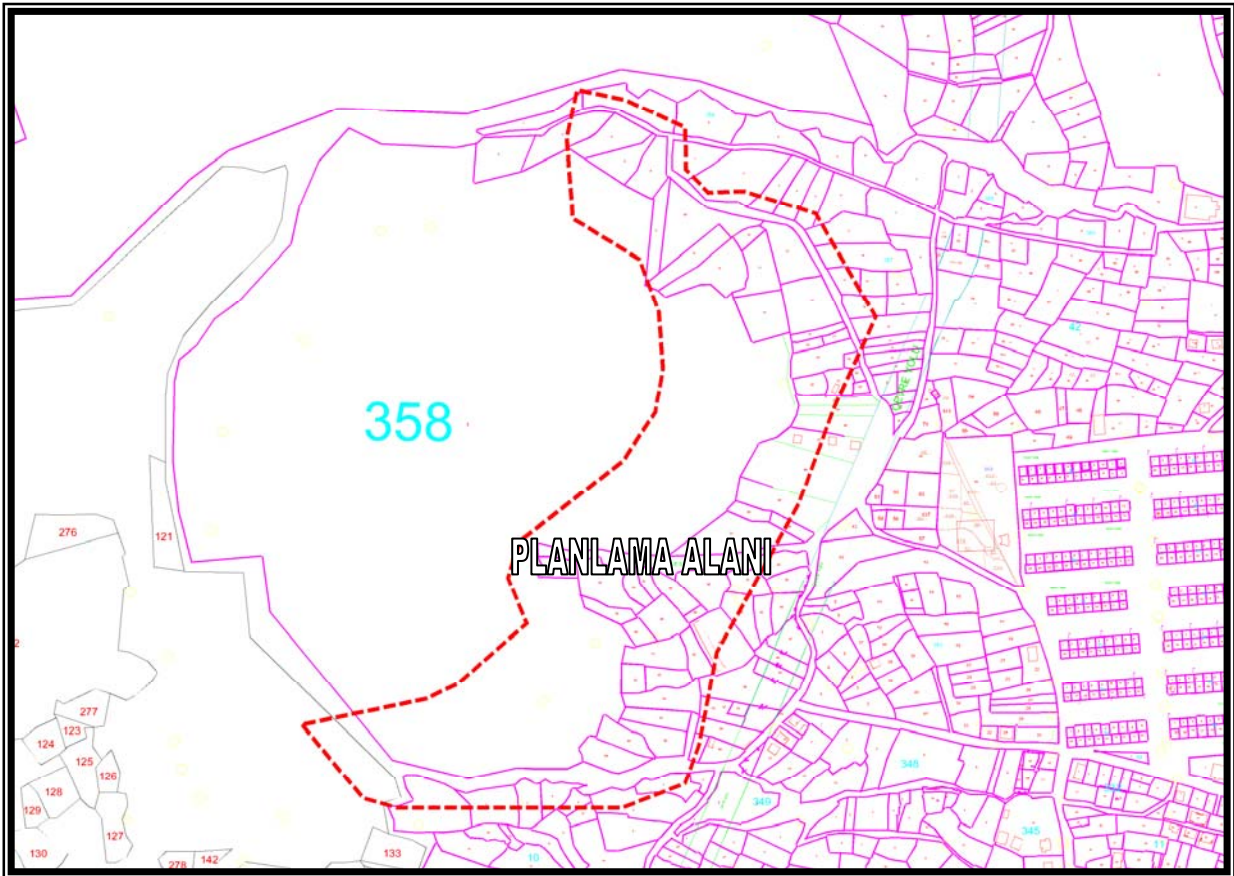
2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı; Yahyalı İlçesi, 100. Yıl Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının L34C12C2C, L34C12C3B, L34C12C3C ve L34C13D4A uygulama imar planı paftalarının X: 4.219.300 – 4.220.300 ve Y: 442.400 – 443.300 koordinatları arasında bulunmakta olup, Ayırık nizam 5 kat TAKS=0,30 KAKS=0,90 yapı nizamında "Gelişme Konut Alanı", Park Alanı ve 10 metrelik taşıt yolu olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 21 hektar alanı kapsamaktadır**(Bkz. Resim 2)**

3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında; Mülkiyeti Yahyalı Belediyesine ait, tapuda 100.Yıl Mahalle sınırları içerisinde yer alan 358 ada 1 numaralı parsel ve uygulama görmemiş kadastro parselleri yer almaktadır. **(Bkz. Resim 3)**

Resim 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu





4) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Yahyalı İlçesi, 100.Yıl Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Yahyalı Belediyesi'ne ait 358 ada 1 no.lu parsel ve çevresinde, bağ ve sayfiye alanı şeklinde düşük yoğunluklu konut alanı kullanımına imkan sağlanması amacıyla, Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik müdürlüğü tarafından nazım imar planı değişikliği talep edilmiş, bahse konu talep dikkate alınarak Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarih 48 sayılı kararı ile Nazım İmar Planı Değişikliği onanmıştır.

Nazım imar planı değişikliği kapsamında T.C. Kayseri Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden kurum görüşü talep edilmiştir. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 31.12.2020 tarih 3707447 sayılı yazısında "*Kayseri İli Yahyalı İlçesi, İsmet, Yenice, Kavacık, Fetullah ve 100. Yıl Mahallelerinde yer alan toplam 89,4454 hektar yüz ölçüme sahip arazide Yahyalı Belediye Başkanlığı tarafından imar planı yapmak üzere Kayseri il toprak koruma kurulunca alınan karar, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliği 12-7'nci maddesi kapsamında, nihai karar verilmek üzere hazırlanan dosya Bakanlığımıza gönderilmiştir.*

Söz konusu talep için Bakanlık Makamının 30/12/2020 tarih ve E.3413561 sayılı Olur'u ile alınan kamu yararı kararı ve Bakanlık izni ekte gönderilmektedir." denilmektedir(**Bkz. Ek1**).

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarih 48 sayılı kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dikkate alınarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar planının yapılması talep edilmektedir.



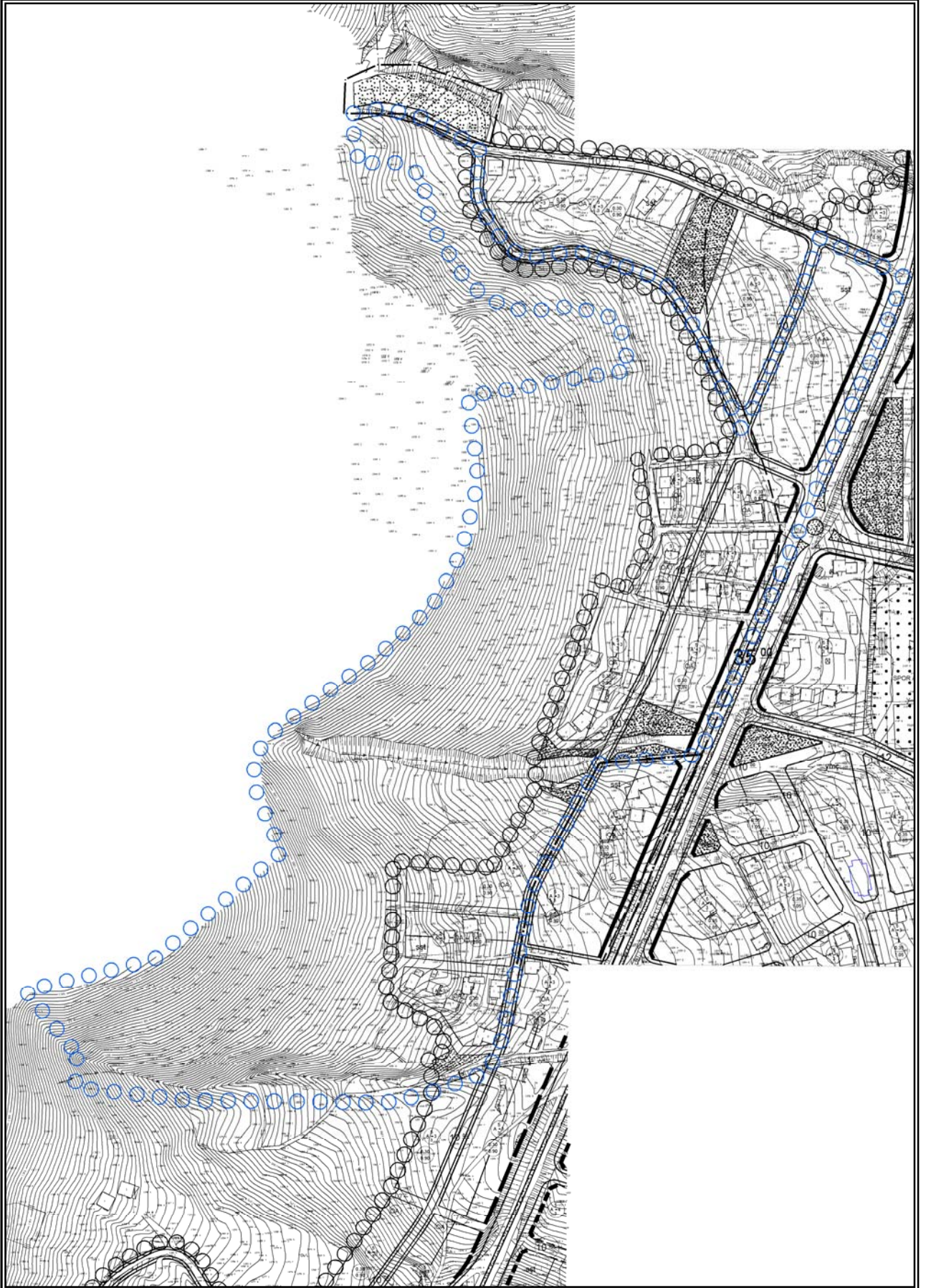
5) PLANLAMA KARARLARI

Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi ve T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 31.12.2020 tarih 3707447 sayılı yazısı dikkate alınarak, Yahyalı İlçesi, 100.Yıl Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Yahyalı Belediyesine ait 358 ada 1 numaralı parsel ve çevresinde, bağ ve sayfiye alanı kullanımına imkan sağlanması ve Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarih 48 sayılı kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun uygulama imar planının yapılması amacıyla bahse konu alan yeniden düzenlenmiştir. 1/1.000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

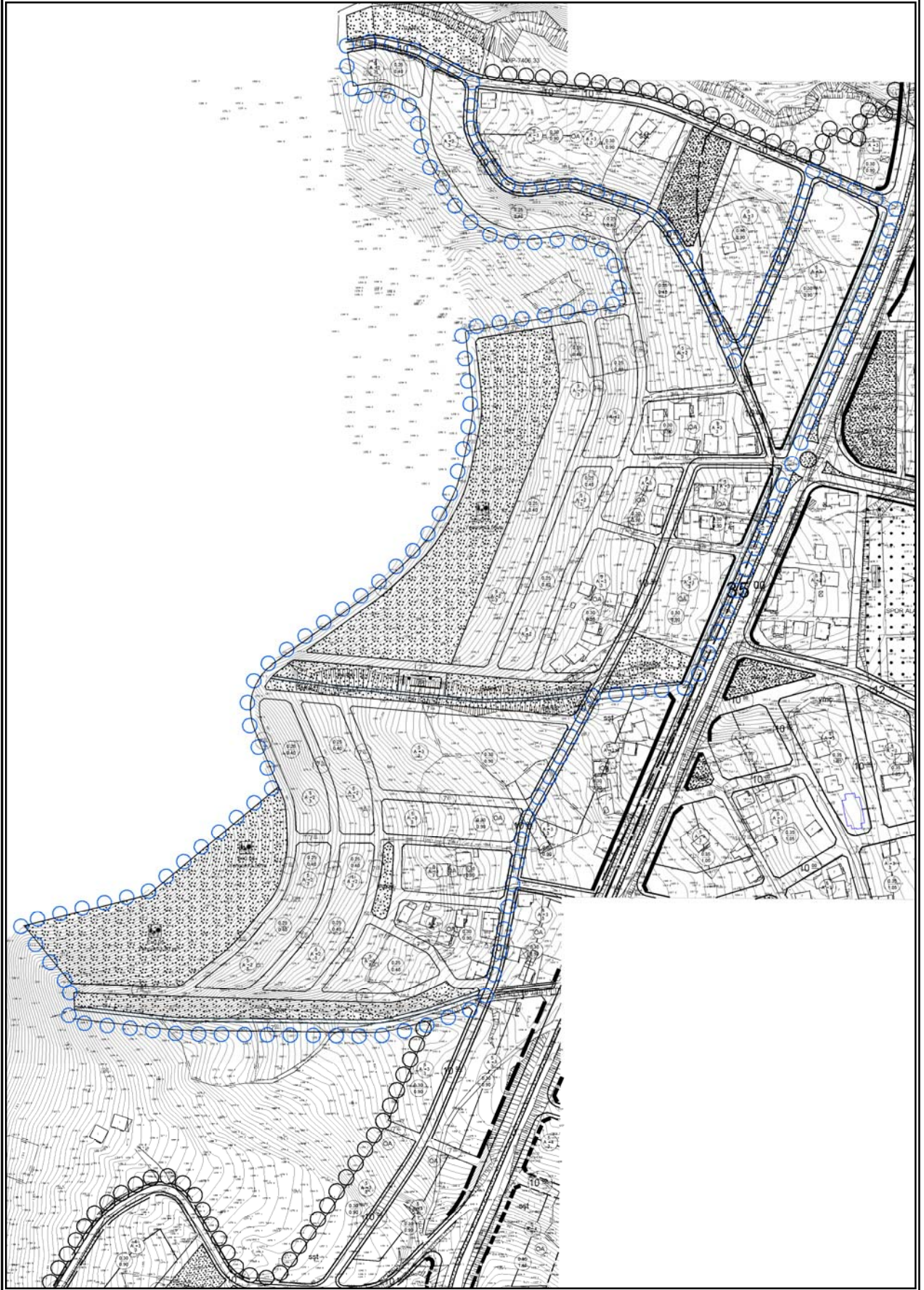
- Mülkiyet deseni ve arazi eğimi dikkate alınarak bahse konu alan, $E=0,05$ Yençok=3,50metre yapı nizamında Rekreasyon Alanı, Ayrık nizam 3 kat TAKS=0,30 KAKS=0,90 yapı nizamında Gelişme Konut Alanı, Ayrık nizam TAKS=0,25 KAKS=0,40 yapı nizamında Gelişme Konut alanı, Park Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve su yüzeyi alanı ilave edilerek mevcut uygulama imar planı ile bütünlük sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. **(Bkz. Resim 4)**

1/1.000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşımayıp, 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Resim 2: Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 4:1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı (Öneri Plan)





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

EK1: T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 31.12.2020 tarih 3707447 sayılı yazısı



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

GIDANI KORU
SOYFRAA KURUMU

Sayı : E-58125898-230.04.02-3707447

31.12.2020

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

KAYSERİ VALİLİĞİNE
(Kayseri İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)

İlgi : 25.11.2019 tarih ve 87878883-230.04.02-E.3598184 sayılı yazınız.

Kayseri ili Yahyalı ilçesi, İsmet, Yenice, Kavacık, Fetullah ve 100. Yıl Mahalleleri'nde yer alan toplam 89,4454 hektar yüz ölçüme sahip arazide Yahyalı Belediye Başkanlığı tarafından imar planı yapmak üzere Kayseri il toprak koruma kurulunca alınan karar, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliği 12-7'inci maddesi kapsamında, nihai karar verilmek üzere hazırlanan dosya Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Söz konusu talep için Bakanlık Makamının 30/12/2020 tarih ve E.3413561 sayılı Olur'u ile alınan kamu yararı kararı ve Bakanlık izni ekte gönderilmektedir.

Verilen bu izin, 09/12/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan ~~Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. no' lu maddesinin sekizinci fıkrası gereği, izninin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kılınacaktır.~~

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hasan ÖZLÜ
Bakan a.
Genel Müdür

Ek: Olur (2 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : RCRXHOPS Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı Bilgi için: Hasan
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA SÖNMEZYURT
Tel: (0312) 258 81 04 Faks: (0312) 258 81 95 Mühendis
Telefon No: (312) 258 81 89

