

T.C.
KAYSERİ İLİ
TALAS BELEDİYESİ MECLİSİ

Karar Tarihi : 04.08.2022
Karar Niteliği : Olağan Meclis Toplantısı

Toplantı Dönemi : 2022
Toplantı No : 08
Birleşim No : 02
Oturum No : 1

Belediye Meclisi 04.08.2022 Perşembe günü saat 16.00'da 2022 Dönemi 8. Toplantı 2. Birleşim 1. Oturumunu yapmak üzere Olağan olarak Meclis Başkanı Mustafa YALÇIN Başkanlığında toplandı.

Meclis Üyeleri: Emine TİMUÇİN, Musa SOYKARCI, Ragıp DOST, Hami TÜRKİYAR, İbrahim ATA, Murat İLHAN, Cumhuriyet YILDIZ, Selçuk ÇAĞAN, Zafer PAMUK, Orhan SAY, Ümit DİLCİ, Çağrı DAŞAN, Kerem ÖZDEN, Alaaddin CANIPEK, Aytaç KIRMIZITAŞ, Suat ERDOĞAN, Hasan ÖZSOY, Ahmet YÖRENÇ, Mustafa ÇALIKSOY, Halil GÜLTEKİN, Mustafa ÖZAŞIR, Menduh BEKTEMİR, Berrin ÖZEN, Paşa ÖNAL'ın meclis salonunda oldukları tespit edildi.

Meclis oturumu, çoğunluğun sağlandığı görülerek Meclis Başkanının iyi dilek ve temennileri ile açıldı.

Meclis Üyesi: Ömer UĞURLU, Yüksel SUNGUR, Müjdat YILMAZ, Gürsel KISIR, Ufuk GÖKDEMİR ve Adnan ÖZER'in izinli sayılması oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edildi. Meclis Üyesi Duygu İNCE toplantıda bulunmadı.

Bir önceki meclis toplantı tutanağının okunmuş sayılması ve onaylanması oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde Oy birliği ile kabul edildi.

G Ü N D E M :

1. İmar ve Bayındırlık Komisyonu – İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Karar No: 127

Meclis gündeminin 1. maddesinde yer alan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 03.08.2022 tarihli ve 24 sayılı raporunda; Talas Belediyesi Meclisinin 01.08.2022 tarihli ve 121 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen, Kayseri İli Talas İlçe Belediyesi Sınırları İçerisinde 1/1000 Ölçekli, İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı, Uygulama İmar Planı Değişikliği, İmar Uygulaması, Halihazır Harita ve Jeolojik Etüt Yapımı işinde, çalışmaları tamamlanan Yukarı Mahalle ile Reşadiye, Zincidere, Akçakaya, Endürlük Mahallelerini kapsayan alanda 1/5000 ölçekli ilave-revizyon nazım imar planı Kayseri Büyükşehir Belediyesinin 14.03.2022 tarihli ve 70 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. 1/5000 ölçekli ilave - revizyon nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave- revizyon uygulama imar planı UIP-38321589 plan işlem numarası ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından değerlendirilmeye alınmıştır.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; 14.06.2014 tarihli, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanan yaklaşık 986 hektarlık alanı kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan ile mevcut ulaşım sistemi ele alınmış ve bu doğrultuda, bazı yolların sürekliliği sağlanmış, bazı yollar genişletilmiş ve yeni yollar önerilmiştir. Alanda mevcut ve gelişme konut alanları, ulaşım sistemi ve konut alanlarına hizmet edecek olan sosyal donatı alanları bir bütün olarak ele alınarak hazırlanmıştır.

Talas Merkez Planlama Alanının kapasitesini doldurmuş olması, ulaşım bağlantılarının güçlü olması ve üniversite alanlarına yakınlık gibi dış etkenler ile özellikle pandemi süreci ile ivme kazanan müstakil ve bahçeli konut talepleri ve bölgenin ikincil konut alanı olarak da büyük rağbet görmesi nedeni ile Reşadiye Planlama Alanının 2040 yılı nüfus kabulü 51281 kişidir.

Planlama alanı ile Talas Merkez Mahallelerinin bağlantısı iki ana aks üzerinden sağlanmaktadır. Kuzey güney doğrultulu bu akslardan birisi revizyon imar planı sınırları içerisinde kalan meskun mahallelere erişimi sağlamaktadır. Bu Reşadiye, Zincidere ve Akçakaya Mahallelerinde ihtiyaç duyulan kentlinin güneybirlik ihtiyaçlarının karşılanabileceği ticaret alanları mülkiyeti Belediyemiz adına geçmiş alanlarda planlanmıştır. Sağlık tesisleri alanları, cami alanı, ortaokul alanı, sosyal tesisler alanları gibi sosyal alt yapı alanları yürüme mesafeleri, hizmete erişilebilirlik gibi kriterler doğrultusunda bu alan içerisinde planlanmıştır.

Yukarı Talas, Reşadiye, Zincidere ve Akçakaya Mahalleleri sınırları içerisinde mevcut imar planı bulunan alanlarda uygulamada karşılaşılan sorunların giderilmesi, planların güncel mevzuata uygun hale getirilmesi ve bilgisayar ortamında üretilmeyen paftaların sayısallaştırılması, farklı koordinat sistemindeki planların itrf-96 koordinat sistemine geçirilmesi, planlar arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, donatı alanlarının yetersizliğine çözüm bulunabilmesi amacıyla hazırlanan ilave ve revizyon imar planında ulaşım sistemi yeniden ele alınarak, yol kademelenmesi sağlanmıştır.

Talas Viyadük bağlantısını sağlayan ve planlama alanının doğusunda yer alan ve 15 metre olarak planlı taşıt yolu, 30 metre genişliğindeki bağlantı yoluna da erişimin artırılması amacıyla 26 metre olarak planlanmıştır. Revizyon plan bütününde yol bağlantıları, yol genişlikleri, fiili durum ve imar uygulaması görmüş tescilli parsellere uygun olarak trafik ve yaya güvenliğinin artırılması, yolların devamlılığının sağlanması amacıyla yeniden düzenlenmiştir. 5 metre olarak planlı yolların bir kısmı yola mahreç veren kullanımlar ve mülkiyet durumu değerlendirilerek 7 metre olarak planlanmıştır.

Bağ ve bahçe nizamlı konut alanları (BBN) uygulama yapmanın zor olduğu, mer'î plan ile yapılaşma hakkının E=0.05 olarak verildiği alanlar olup yoğun yapılaşma baskısı altında kalması sebebiyle alanda ilave nüfusa hizmet edecek kentsel ve teknik altyapı alanları da planlanarak oluşturulan bu bölgede, konut alanları için E=0.30, Yençok: 7.50 metre, minimum parsel büyüklüğü 750 m² ve Taks: 0.12, Kaks: 0.24, minimum parsel büyüklüğü 1000 m² olacak şekilde yapı nizamı belirlenmiştir.

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli anıtsal yapılar plana işlenmiş, mevcut plan içerisinde kalanlarının koruma alanlarına yönelik plan kararları yeniden değerlendirilmiştir.

İçerisinde çok sayıda anıtsal yapıyı barındıran Akçakaya Mahallesi, mahalle merkezinin bulunduğu alana ait mer'î imar planı 1980'li yıllarda onanmış olup geleneksel dokuyu koruyan bir yaklaşımla hazırlanmıştır. Reşadiye ve Çevresi İlave ve Revizyon İmar Planı kapsamında da geleneksel yapının korunmasına karar verilmiş olup alanda, topoğrafik yapı ve fiili durumlar dikkate alınarak, planlar arasındaki uyumun sağlanması ve yol bağlantılarının düzenlenmesi amacıyla çalışmalar yapılmıştır.

Reşadiye Mahallesi 2001 yılında onanan uygulama imar planı ile imar uygulaması görmüş tescilli parseller ile imar adası arasında oluşan kayıklıklar, bu süreçte tescil görmüş parseller, mer'î 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları, fiili durum göz önüne alınarak değerlendirilmiş, kayıklıklar giderilmiştir.

Plan bütününde 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 22-A maddesi tamamlanmış olup uygulamada karşılaşılan ve karşılaşılmaması muhtelif sorunlar kapsamında imar adalarında düzenlemeler yapılmıştır.

Endürlük ve Akçakaya Mahallesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli nazım imar planında seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlı alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış, konut alanlarında E=0.30, Yençok: 7.50 m. minimum parsel büyüklüğü 750 m² olacak şekilde yapı nizamı belirlenmiştir.

Endürlük Mahalle merkezinin bulunduğu ve yoğun yapılaşmanın görüldüğü meskûn saha için A-2 yapılaşma nizamı verilmiştir.

Nazım İmar Planı ile belirlenen donatı alanları için yapılaşma nizamları belirlenmiştir.

1/1000 ölçekli K35-D-07-B-4-D, K35-D-07-C-1-A, K35-D-07-C-1-B, K35-D-07-C-1-C, K35-D-07-C-1-D, K35-D-07-C-3-A, K35-D-07-C-3-D, K35-D-07-C-4-A, K35-D-07-C-4-B, K35-D-07-C-4-C, K35-D-07-C-4-D, K35-D-07-D-2-A, K35-D-07-D-2-B, K35-D-07-D-2-C, K35-D-07-D-2-D, K35-D-07-D-3-A, K35-D-07-D-3-B, K35-D-07-D-3-C, K35-D-07-D-3-D, K35-D-07-D-4-C, K35-D-07-D-4-D, K35-D-11-B-2-A, K35-D-11-B-2-B, K35-D-11-B-2-C, K35-D-11-B-2-D, K35-D-11-B-3-A, K35-D-11-B-3-B, K35-D-11-B-3-C, K35-D-11-B-3-D, K35-D-12-A-1-A, K35-D-12-A-1-B, K35-D-12-A-1-C, K35-D-12-A-1-D, K35-D-12-A-2-A, K35-D-12-A-2-B, K35-D-12-A-4-A, K35-D-12-A-4-D, K35-D-12-B-1-A, K35-D-12-B-1-B, K35-D-12-B-1-C, K35-D-12-B-1-D, K35-D-12-B-2-A, K35-D-12-B-2-D, K35-D-12-B-4-A, K35-D-12-B-4-B uygulama imar planı paftalarında plan müellifi tarafından ITRF-96 koordinat sisteminde teknik gereklere uygun olarak hazırlanıp onama sınırı içerisine alınan ve sınırları plan açıklama raporunda belirtilen 1/1000 ölçekli ilave- revizyon uygulama imar planının, Ufuk GÖKDEMİR' in ret oyuna karşılık oy çokluğu ile kabulünün uygun olacağı görülmüş olup;

Komisyon raporu oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde Meclis Üyeleri: Hasan ÖZSOY, Ahmet YÖRENÇ, Halil GÜLTEKİN, Mustafa ÇALIKSOY, Menduh BEKTEMİR, Berrin ÖZEN ve Paşa ÖNAL'ın ret ve Mustafa ÖZAŞIR'ın çekimser oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

Mustafa YALÇIN
Meclis Başkanı

Suat ERDOĞAN
Meclis Kâtibi

Murat İLHAN
Meclis Kâtibi