



**KAYSERİ İLİ YAHYALI İLÇESİ
KENT BÜTÜNÜ İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ
AÇIKLAMA RAPORU**

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



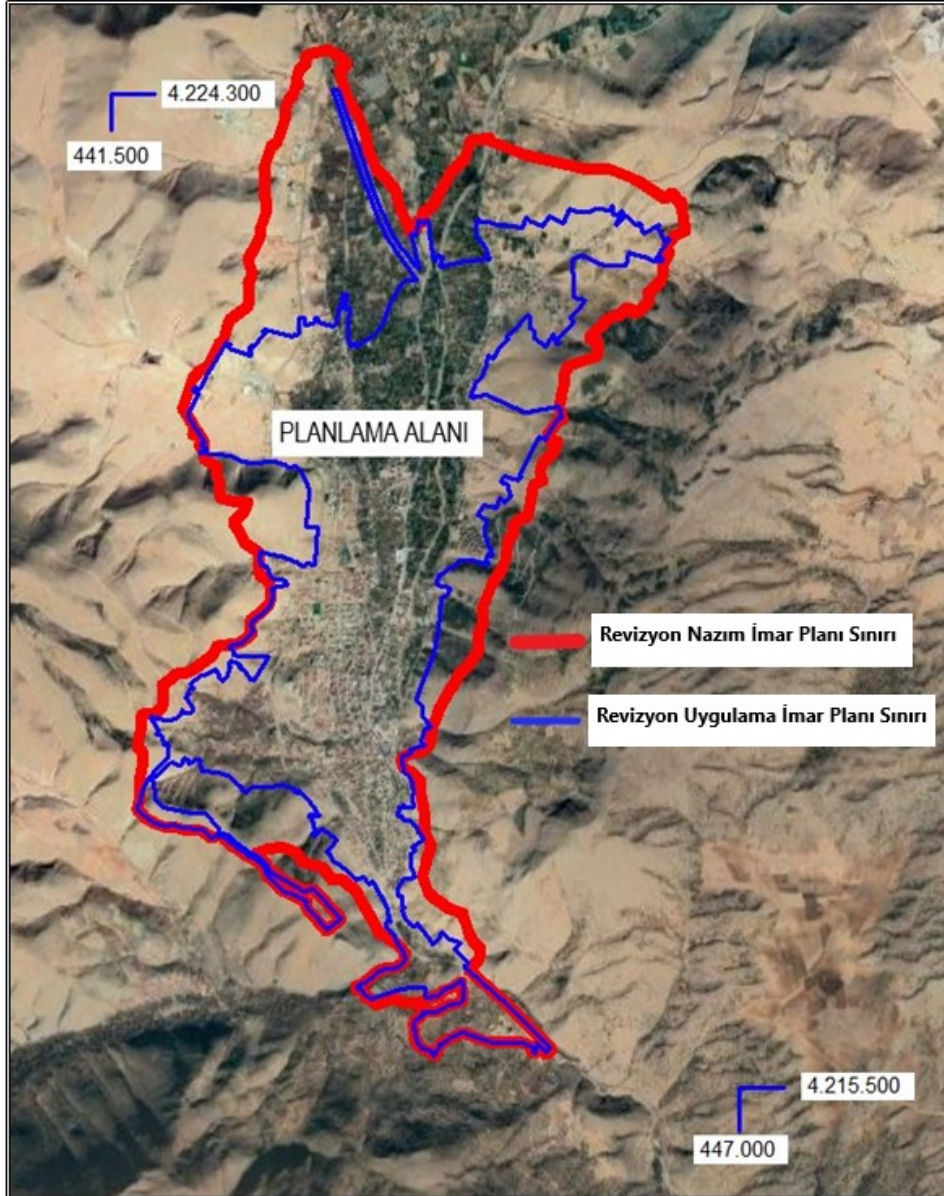
www.imajsehircilik.com

KAYSERİ İLİ YAHYALI İLÇESİ KENT BÜTÜNÜ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ AÇIKLAMA RAPORU

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, Kent Bütünü İlave ve Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde plan onama askı sürecinde yapılan itirazların düzeltilmesi kapsamında kent bütününde farklı noktalarda konumlanmaktadır. Bkz. Resim 1)

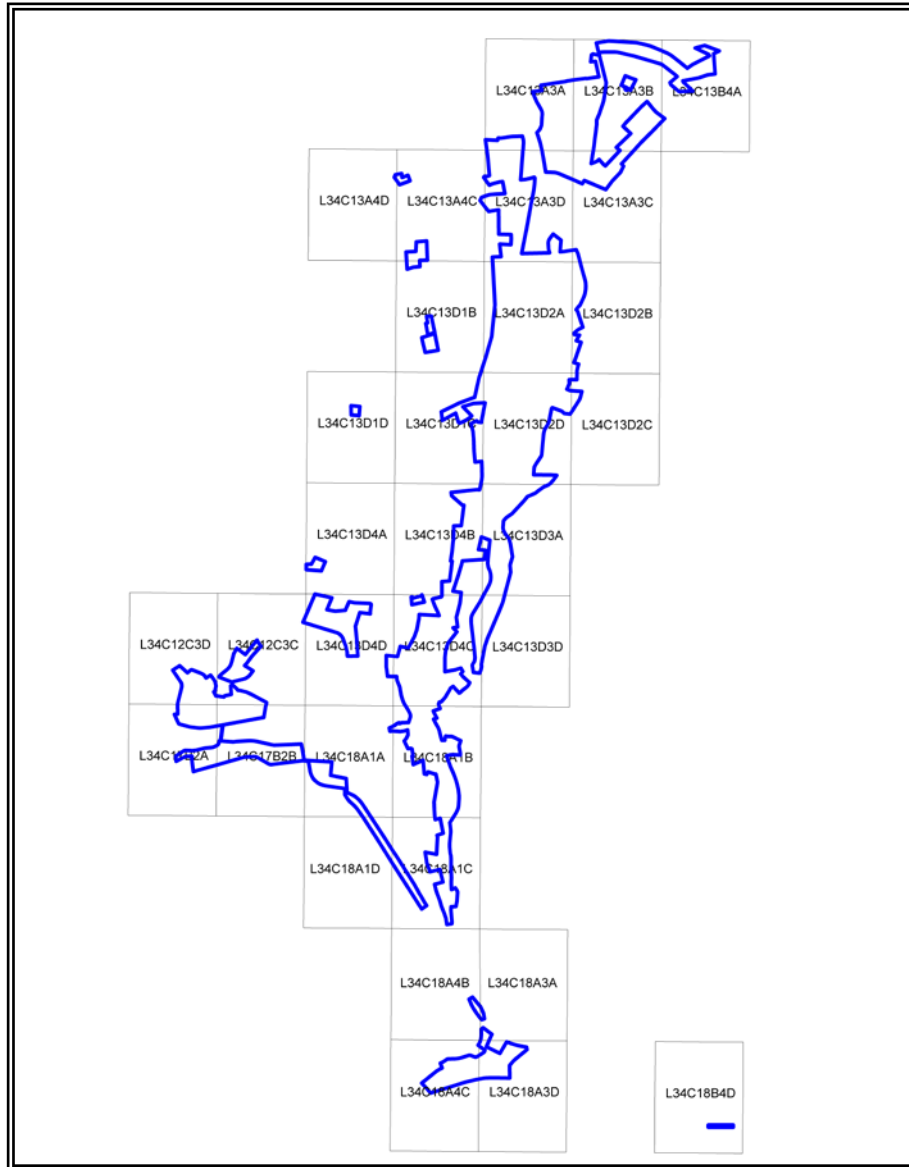
Resim 1: Planlama Alanının Konumu



2) MEVCUT İMAR PLANI

Uygulama imar Planı Değişikliği yapılan alanlar; Yahyalı İlçesi, sınırları içerisinde, Yahyalı Belediye Meclisinin 06.06.2022 tarih 52 sayılı kararı ile onanan 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının L34-C-12-C-3-C, L34-C-12-C-3-D, L34-C-13-A-3-A, L34-C-13-A-3-B, L34-C-13-A-3-C, L34-C-13-A-3-D, L34-C-13-A-4-C, L34-C-13-A-4-D, L34-C-13-B-4-A, L34-C-13-D-1-B, L34-C-13-D-1-C, L34-C-13-D-1-D, L34-C-13-D-2-A, L34-C-13-D-2-B, L34-C-13-D-2-C, L34-C-13-D-2-D, L34-C-13-D-3-A, L34-C-13-D-3-D, L34-C-13-D-4-A, L34-C-13-D-4-B, L34-C-13-D-4-C, L34-C-13-D-4-D, L34-C-17-B-2-A, L34-C-17-B-2-B, L34-C-18-A-1-B, L34-C-18-A-1-A, L34-C-18-A-1-C, L34-C-18-A-1-D, L34-C-18-A-3-A, L34-C-18-A-3-D, L34-C-18-A-4-B, L34-C-18-A-4-C, L34-C-18-B-4-D (33 adet) imar paftalarında X: 4.215.900 – 4.222.900 ve Y:441.400 – 445.700 koordinatları arasında bulunmaktadır (Bkz. Resim 2)

Resim 2: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri Pafta Şeması





4) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kayseri İli Yahyalı İlçesi sınırları içerisinde Kent Bütünü İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Yahyalı Belediye Meclisinin 06.06.2022 tarih 52 sayılı kararı ile onanarak askı süreçleri tamamlanmıştır.

Yahyalı 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı itirazları ile ilgili 20.10.2022 tarih ve 16 sayılı İmar Komisyonu Raporu Yahyalı Belediye Meclisinin 07.11.2022 tarih 104 sayılı kararı ile görüşülerek İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda kabulüne, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince, mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir. Kabul edilen bahse konu komisyon raporu aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

1. *Abdullah Kont ve Adem Kont'un 21/09/2022 tarihli itiraz dilekçeleri ile mülkiyetlerinde bulunan Fetullah Mahallesi 93 ada 98 no'lu parselin güneyinde bulunan 7 metrelik imar yolunun herhangi bir devamlılığı olmaması ve mülkiyet kullanımı kısıtlaması nedeniyle kaldırılması talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.*

2. *Abdullah Kont'un 21/09/2022 tarihli itiraz dilekçesinde Fetullah Mahallesi 151 ada 23 no'lu parselin güneyinden geçen 12 metrelik imar yolunun mevcut kadastro yolunu ortalayarak güneye 3 metre kaydırılması talebi güneydeki 518 ada 60 ve 61 no'lu parsel maliklerinin muvafakatı gerektiğinden dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.*

3. *Adnan Yakıcı'nın 28/09/2022 tarihli itiraz dilekçesinde 100.Yıl Mahallesi 49 ada 144 no'lu parselin emsalin 2.00'a yükseltilmesi, Ticari alan ve asma kat verilmesi ile bitişik nizama geçilmesi talebi yol boyunun TİCK olarak planlanması nedeniyle asma kat ve ticaret alanları revizyon imar planı ile yürürlüğe girmiş olup, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile düzenlenen TİCK alanlarında emsalin 2.00 ve kat yüksekliğinin 18.50 olması talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.*

4. *Ahmet İpekçi ve Mehmet Alparslan İpekçi'nin 06/09/2022 tarihli dilekçesi ile Seydili Mahallesi 36 ada 2 no'lu parselin kuzeyinde bulunan 12 metrelik imar yolunun 2009 yılı öncesi imar planlarında 10 metre olduğunu bu nedenle*



mülkiyet hakkının kısıtlandığı belirtilmiş olup, söz konusu 12 metrelik yolun tekrar 10 metre olarak düzenlenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

5. *Akif Kafalı'nın 28/09/2022 tarihli dilekçe ile Çiğilli Mahallesi 115 ada 58 no'lu parselin bir kısmını diğer yapı adasında bırakan taşınmazın kuzeyindeki imar yolunun kaydırılması talebi yola cephe olan diğer taşınmazların maliklerinin muvafakatı gerektiğinden dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.*

6. *Ali Türk, Alime Türk, Ayşe Kenger, Fatma Turaç ve Mehmet Türk'ün 23/09/2022 tarihli dilekçelerinde 100. Yıl Mahallesi 42 ada 156 no'lu parselin bir kısmını diğer yapı adasında bırakan taşınmazın kuzeyindeki imar yolunun kaydırılması ve taşınmazın doğusundaki E=1.05 Yençok=9.50 olan yapılaşmanın batısındaki E=1.20 Yençok=12.50 yapılaşmaya eşitlenmesi talebi incelenmiştir. Yapı yüksekliklerinin bölgede eşitlenmesi ve binaların zemin kullanımını azaltması yönündeki talep, bölgenin yapı yüksekliklerinin Yençok=18.50 olarak düzenlenerek komisyonumuzca kabul edilmiştir.*

Ancak söz konusu taşınmazın batısında yer alan imar yolunun kaydırılması için yola cephe olan diğer taşınmazlardan muvafakat gerektirilmesi gerekmekte olup, taşınmazın batısının emsalinin yükseltilmesi de nüfus yoğunluğu artırması nedeniyle komisyonumuzca reddedilmiştir.

7. *Ali Türk, Alime Türk, Ayşe Kenger, Fatma Turaç ve Mehmet Türk'ün 23/09/2022 tarihli dilekçelerinde 100. Yıl Mahallesi 47 ada 16, 17 ve 18 parseller ile 1135 ada 6, 7 ve 8 no'lu parsellerin yer aldığı meskun konut alanının yapı yüksekliklerinin artırılması talebi bölgenin yapı yüksekliklerinin Yençok=18.50 olarak düzenlenerek komisyonumuzca kabul edilmiştir.*

8. *Aydın Karakoç'un 20/09/2022 tarihli dilekçesinde 75. Yıl Mahallesi eski 582 ada 9 parselin imar uygulaması sonucu yeni 807 ada 5 ve 7 no'lu parsellerin güneyindeki 10 metrelik imar yolunun kaydırılması talebi bölgenin 18. madde uygulamasında olduğu için herhangi bir hak kaybı doğurmayacağı sonucuna varıldığından komisyonumuzca reddedilmiştir.*

9. *Bekir Akmeşe'nin 22/09/2022 tarihli dilekçesinde Kavacık Mahallesi 308 ada 292 parselin doğusunda yer alan evlerin yol ve park alanına denk gelmesi*



nedeniyle kaydırılması talebi diğer tapu maliklerinin muvafakatı gerektiğinden dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.

10. Bekir Morsümbül'ün 22/09/2022 tarihli dilekçesinde Kavacık Mahallesi 308 ada 137 no'lu parselin kuzey-batısında yer alan yapının 7 metrelik imar yolunda kalması nedeniyle imar yolunun kaydırılması talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

11. Cengiz Alıncaç'ın 30/09/2022 tarihli dilekçesinde Çiğilli Mahallesi 134 ada 4 parselin doğusunda yer alan ve mevcutta kullanılan kadastro yolu ile bu yolun doğusundaki 10 metrelik imar yolunun çakıştırılarak altyapı çalışmaları için düzenlenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

12. Halil Murat Yavuz'un 19/09/2022 tarihli dilekçesinde Çiğilli Mahallesi 100 ada 151 no'lu parselin, yapılan revizyon imar planında imar adası boyunca park alanının kaldırılmış ancak bu söz konusu parselde değişiklik yapılmamıştır. Bu nedenle taşınmaza isabet eden park alanının kaldırılması talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

13. Hatice Sarıgül'ün 23/09/2022 tarihli dilekçesinde Kavacık Mahallesi 328 ada 5 no'lu parselin tamamı park ve imar yolu olarak planlanması nedeniyle konut alanı olarak düzenlenmesi talebi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilediğinden dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.

14. Hatice Yılmaz'ın 27/09/2022 tarihli dilekçesinde, 100. Yıl Mahallesi 46 ada 123 no'lu parselin kuzey-batısında 7 metrelik imar yoluna ve park alanına isabet eden kısmın fiiliyatta dilekçe sahibince kullanım alanı olduğu, diğer maliklerin ise konut alanlarına isabet eden kısımlarda yapılaşmış oldukları belirtilmektedir. Bu nedenle 7 metrelik imar yoluna ve park alanına isabet eden kısımların konut alanı olarak düzenlenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

15. Hayriye Topçu, Ayşe Barut ve Hatice Eraslan'ın 30/09/2022 tarihli dilekçesinde İsmet Mahallesi 653 ada 28 no'lu parselin güney kısmının da imar planına dahil edilmesi, kuzey cephesindeki 10 metrelik imar yolunun kadastro yoluna kaydırılması ve parselin güneyinde doğu batı yönünde yol ilave edilmesi talep edilmektedir. Yapılan incelemede kuzeydeki yolun kaydırılırsa park alanı küçülmekte, güney kısmın imar planına dahil edilmesi durumunda plan bütünlüğü sağlanamamakta ve güneyde 10 metre imar yolu ilavesi durumunda güneydeki 653



ada 23 no'lu parsel malikinin muvafakatı gerekmekte olup, bu nedenlerden dolayı talep komisyonumuzca reddedilmiştir.

16. Hayriye Karakoç'un 20/09/2022 tarihli dilekçesinde 100. Yıl Mahallesi 49 ada 145 no'lu parsele isabet eden park alanının kaldırılması talebi 1//5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilediğinden dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.

17. İsmail Sırkıntı ve hissedarlarının 30/09/2022 tarihli dilekçesinde Yenice Mahallesi 263 ada 5 no'lu parselin altyapı, ulaşım ve otopark ihtiyacından dolayı kuzeydeki 35 metrelik karayolundan kamuya ait parseller üzerinde otopark ilavesi ve 263 ada 5 no'lu parselin ortasından kuzey-güney yönünde yol eklenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

18. Kenan Çelikkanat'ın 30/09/2022 tarihli dilekçesinde 100. Yıl Mahallesi 358 ada 41 ve 46 no'lu parsellere altyapı ihtiyacından dolayı 358 ada 42 no'lu parselin güneyindeki kadastro yolundan 7 metrelik imar yolu düzenlenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

19. Mehmet Çimencan'ın 653 ada 4 no'lu parsele isabet eden 5179 m² "Spor Tesis Alanı"nın "Konut Alanı" olarak düzenlenmesi talebi söz konusu parselin güney kısmında 15.323 m² alanın konut alanı olarak planlandığı ve %45 DOP oranını sağlanması nedeniyle söz konusu talep komisyonumuzca reddedilmiştir.

20. Mehmet Demirci'nin 22/09/2022 tarihli dilekçesinde Seydili Mahallesi 1031 ada 10 no'lu parselin yer aldığı konut alanının E=1.05 emsal oranının Revizyon İmar Planında E=1.00 olarak düzenlenmesinin mağduriyet yaratmasından dolayı emsalin tekrar 1.05 olarak düzenlenmesi talebi bölgedeki diğer yapı adalarının da düzenlenmesi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

21. Mustafa Aydın'ın 30/09/2022 tarihli dilekçesinde 100. Yıl Mahallesi 839 parsel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu parsellerin yer aldığı TİCK ve konut alanının E=1.05 emsal oranının Revizyon İmar Planında E=1.00 olarak düzenlenmesinin mağduriyet yaratmasından dolayı emsalin tekrar 1.05 veya 1.20 olarak düzenlenmesi talebi söz konusu taşınmazlardan TİCK olarak planlanan 839 ada 1 ve 8 nolu parsellerin yapılaşmalarının E=2.00 olarak, 839 ada, 2, 3, 4, 5, 6, ve 7 nolu parsellerin de yer aldığı konut adasının da E=1.05 olarak düzenlenmesi komisyonumuzca kabul edilmiştir.



22. Mustafa Dahan'ın 22/09/2022 tarihli dilekçesinde Kavacık Mahallesi 308 ada 192 parseldeki yapının 7 metrelik imar yolunda kalması nedeniyle yolun kaldırılması talebi yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazda herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.

23. Mustafa Koyuncu'nun 20/09/2022 tarihli dilekçesinde Gazibeyli Mahallesi 286 ada 16 no'lu parselin yer aldığı imar adasının kuzeyinde yer alan 5 metrelik imar yolunun ve park alanının söz konusu parselin cephe alamadığından dolayı kaldırılarak imar adasına dahil edilmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

24. Münevver Türk'ün 23/09/2022 tarihli dilekçesinde İsmet Mahallesi 653 ada 24 no'lu parselin 1/1000 ölçekli İlave Revizyon İmar Planı sınırında kalması nedeniyle ilave edilmesi talebi, söz konusu taşınmazın ilave edilebilmesi için gerekli olan ilgili kurumlardan görüş alınması gerekli olup, bu nedenle komisyonumuzca reddedilmiştir.

25. Münire Demirci'nin 28/09/2022 tarihli dilekçesinde 100.Yıl Mahallesi 46 ada 183 parselin batı kısmı park ve 7 metrelik imar yolu olarak planlanması nedeniyle bu alanın konut alanı olarak düzenlenmesi talebi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilediğinden dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.

26. Sayın Bayar Özsoy'un 30/09/2022 tarihli dilekçesinde 100.Yıl Mahallesi 1400 ada 1 ve 2 no'lu parseller 25/08/2021 tarihinde tescil olduğu belirtilmiş olup, söz konusu taşınmazların kuzeyinde 49 ada 227 no'lu parselde yer alan yurt alanının imar adası çizgisine göre düzenlenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

27. Sayın Bayar Özsoy'un 30/09/2022 tarihli dilekçesinde Kavacık Mahallesi 313 ad 18 no'lu parselin güneyinde bulunan 313 ada 17 no'lu kadastro parselinde kat irtifakı bulunduğundan bölgede imar uygulamasını güçleştirmesi nedeniyle söz konusu parsellerin batısında yer alan 10 metrelik imar yolunun düzenlenmesi talebi imar yolunun devamlılığını ve yol genişliğini kısıtlayacağından dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.

28. Selman Bakkal'ın 28/09/2022 tarihli dilekçesinde İsmet Mahallesi 200 ada 63 no'lu parselin batı kısmı park ve 7 metrelik imar yolu olarak planlanması nedeniyle bu alanın konut alanı olarak düzenlenmesi talebi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilediğinden dolayı komisyonumuzca reddedilmiştir.



29. Sevim Yıldıoğan'ın 30/09/2022 tarihli dilekçesinde Kavacık Mahallesi 309 ada 8 no'lu parselde imar uygulaması yapılmak istenmekte olup, bölgenin DOP oranına göre söz konusu taşınmazdan %30 oranında kesinti yapılması talebi park alanının 1000 m² olarak düzenlenmesi olarak komisyonumuzca kabul edilmiştir.

30. Tayfur İşçi'nin 30/09/2022 tarihli dilekçesinde 100. Yıl Mahallesi 840 ada 7 parselin yer aldığı konut alanının E=1.05 emsal oranının Revizyon İmar Planında E=1.00 olarak düzenlenmesinin mağduriyet yaratmasından dolayı emsalin tekrar 1.05 olarak düzenlenmesi ve eski 51 ada 47 no'lu parselin yer aldığı park alanın da 18 uygulaması dağıtımında zorluklar çıkardığından dolayı kaydırılması talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

31. Yakup Koşar'ın 12/09/2022 tarihli dilekçesinde Çiğilli Mahallesi 115 ada 40 no'lu parselde imar uygulaması yapılmak istenmekte olup, bölgenin DOP oranına göre söz konusu taşınmazdan %30 oranında kesinti yapılması talebi park ve otopark alanının 232 m² olarak düzenlenmesi olarak komisyonumuzca kabul edilmiştir.

32. Yusuf Kont'un 28/09/2022 tarihli dilekçesinde Çiğilli Mahallesi 100 ada 73 ve 75 no'lu parsellerin Revizyon İmar Planındaki 7 metrelik imar yolunun kaldırılması nedeniyle imar yoluna olan cepheleri kalmadığından dolayı 7 metrelik imar yolunun tekrardan düzenlenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

33. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, Çiğilli Mahallesi 89 ada 70 parselde mülkiyeti belediyemize ait taşınmazda Revizyon İmar Planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlı alanın doğusundaki karayoluna olan 25 metrelik çekme mesafesinin karayollarından alınan görüş doğrultusunda 10 metreye düşürülmesi hususundaki talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

34. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, İsmet Mahallesi 167 ada 1 no'lu parselin batısında kalan 10 metrelik imar yolunun fiili kullanımdaki yolun kapatılmaması ve kuzeydeki 10 metrelik imar yolu ile bütünlük sağlaması için kadastro yoluna kaydırılması hususundaki değişiklik talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

35. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, Fetullah Mahallesi ile Çiğilli Mahallesi sınırında Ayyazısı Mevkiinde bulunan alan



Revizyon İmar Planı ile ilave Sanayi Alanı olarak planlanmış olup, yapılan itiraz yapı adalarına, yapılaşma koşullarına ve kullanım fonksiyonuna yöneliktir.

Söz konusu alan için bölgede yapılması planlanan ve yeni sanayi bölgesi olarak adlandırılan sanayi bölgesinin bu alana aktarılması planlanmakta olup, bu nedenle gerekli olan sanayi tanımı daha çok Küçük Sanayi Sitesi olması gerektiği ortaya çıkmıştır. Bu alanın "Sanayi Alanı" olarak planlaması yapılırsa planlı alanlar imar yönetmeliğine göre 40 metre parsel derinliği ve 40 metre cephe uzunluğu olarak minimum parsel büyüklüğü 1600 m² olacaktır. Bu minimum parsel büyüklüğü mevcut sanayi türleri için ihtiyaç olandan daha büyüktür. Bu nedenle alanın küçük sanayi tesisi olarak fonksiyon değişikliği gerekmektedir. Yapı adalarının da bölgenin topografyasına göre yeniden düzenlenmesi gerektiği ortaya çıkmış olup, doğu batı ekseninde uzanan adalar gerekmekte olup, bu adalar ağır vasıtaların manevra yapabileceği 15 metrelik taşıt yollarıyla ayrılması önerilmektedir. Söz konusu nedenlerden dolayı Emsal=0.50 olan yapılaşma şartının da E=0.80 olarak düzenlenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

36. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, Fevziçakmak Mahallesi Bayır Sokak ve Kuzboyacılı Sokağın doğusunda yer alan Dağbağlı Bölgesi Revizyon İmar Planı ile düşük yoğunluklu konut Alanı olarak planlanmış olup, yapılan itiraz yapılaşma şartlarına yöneliktir.

Söz konusu alanda, Dağbağlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 2015 yılında imar planı değişikliği yapılmış olup, bu imar planı değişikliğine göre Yençok:21.50 ve E=1.30 olarak planlanmıştır. Ancak kentsel dönüşüm projesine katılımın düşük olması ve projenin rantabl olmamasından dolayı proje iptal edilmiştir. Askı sürecindeki Revizyon ve İlave İmar Planına göre bu alan 1/5000 ölçekli Yahyalı Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu konut bölgesi olmasından dolayı Ayrık nizam 2 kat TAKS=0.20 KAKS=0.40 olarak planlanmış olup, bu yapılaşma koşullarıyla kamu zararı oluşmaktadır. Yapılan emsal ve kat yükseliği değişikliklerinin 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı öncesindeki yapılaşma koşullarına göre düzenlenmesi talebi komisyonumuzca kabul edilmiştir.

37. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, İlçemiz kent bütünü, mevcut uygulama imar planında konut alanları 2, 3 ve 4 katlı yapılaşma



koşuluna sahip olup, bu yapılaşma koşulları çeperlerde 2 kat iken diğer alanlarında 3 ve 4 kat olarak planlanmış olup, yapılan itiraz 3, 4 ve 5 kat olarak planlanan konut alanlarına yöneliktir.

Ancak günümüz ekonomik şartlarında 3 ve 4 kat imarlı alanlarda yapılaşma verimli olmamakla birlikte bu bölgelerde 18.50 yapı yüksekliği olması için herhangi bir kısıtlayıcı etken bulunmamaktadır. Söz konusu 3 ve 4 kat yapılaşmaya sahip alanlarda inşaat alanları tabana yayılmakta ve zemin kullanımı maksimuma çıkmakta olup, bahçe kullanımları verimsizleşmektedir. Söz konusu ayırık nizam konut alanların 18.50 yapı yüksekliği olarak düzenlenmesi talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

38. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, ilçemiz kent merkezinin ticaret alanları TİCK alanı olarak planlanmış olup bu alanlar bitişik nizam 5 kat ve 4 kat olarak kat adeti ve 0.80 TAKS kullanımı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda ön bahçe mesafesinde planlı alanlar imar yönetmeliğine göre uygulama yapılmakta olup, yönetmeliğe göre mevcut teşekküle göre ön bahçe mesafesi belirlenirken yapılaşma olmayan adalarda ise 5 metre ön bahçe mesafesi uygulanmaktadır.

Ancak uygulamada ön bahçe mesafeleri için bina derinliği bazı adalarda yeterli derinliği sağlanamamakta ve yapı ruhsatı aşamasında zorluklar çıkarmaktadır. Belirlenen bu adaların kütle nizama dönülerek bina derinliklerini sağlayacak şekilde planlama yapılmasını gerekli kılmaktadır.

Bu adalar; Seydili Mahallesi Eski Sanayi bölgesindeki Ticaret adaları, Belediye İş Hanının bulunduğu imar adası, Gazibeyli Mahallesi Tezcanlar Sokağın doğu, batı ve kuzeyi olarak bu bölgelerde ada derinlikleri 11 ve 12 metre olduğu için kütle nizam K-5 olarak yapılaşması talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

39. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, ilçemiz kent merkezinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanlarının ayırık nizam 3 kat olan bölgelerde emsal oranlarında değişiklik yapılmış olup, bu değişiklik ile TAKS=0.35 KAKS=1.05 iken Yençok=12.50 ve Emsal=1.00 olarak kat yüksekliği arttırılırken emsal oranı düşürülmüştür. Bu değişiklik vatandaş nezdinde mağduriyet yaratacağı ve itirazlarında olacağı ön görülmüştür. Bu değişikliğin kesinleşmesi



sonucu dava açılabileceği ve mağduriyet olması nedeniyle imar planının yürütmesinin durdurulması söz konusu olacaktır. Bu nedenle gelişme konut alanlarında emsal oranlarının önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre tekrardan E=1.05 olarak tekrardan düzenlenmesini talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

40. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, ilçemiz kent merkezinin ticaret alanları TİCK alanı olarak planlanmış olup bu alanlar bitişik nizam 5 kat ve 4 kat olarak kat adeti ve 0.80 TAKS kullanımı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda ön bahçe mesafesi belirtilmemiş ve planlı alanlar imar yönetmeliğine göre uygulama yapılmakta olup, yönetmeliğe göre mevcut teşekküle göre ön bahçe mesafesi belirlenirken yapılaşma olmayan adalarda yine yönetmeliğe göre 5 metre ön bahçe mesafesi uygulanmaktadır.

Ancak yol boyu hatlarda uygulamada farklılara neden olmakta olup, birbiri ardına gelen mevcut teşekkül olan ve olmayan adalarda yol hatları ve devamlılığında, sokak silüetinde uygunsuzluklar ortaya çıkmaktadır. Bu durumun önüne geçebilmek için TİCK olarak planlı alanlarda ön bahçe mesafesinin 3 metre olarak düzenlenmesi talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

41. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, ilçemiz kent merkezinin önemli ticari aksları olan Kayseri Caddesi ve Mehmet Türkmenoğlu Caddesinde Revizyon imar planı ile Ticaret+Konut Alanları düzenlenmiş olup, bu düzenlemeler, Kayseri Caddesinde Cezaevi Caddesi kavşağından Çiğilli Kavşağına kadar, Mehmet Türkmenoğlu Caddesinde Arayol Sokaktan Çat Kavşağına kadar olan kısımlardır. Bu düzenlemeler ile sadece fonksiyon değişikliği yapılmış olup, herhangi bir emsal düzenlemesine gidilmemiştir. Ancak yapılan değişiklik ile TAKS oranında artış hariç herhangi bir değişiklik olmamış, yol boyu ticaret alanları için Yahyalı Belediye Meclisince 07/02/2019 tarih ve 11 sayılı kararı alınmış olup, zemin katlarda ticaret birimleri yapılabilmektedir. Bu duruma istinaden emsal oranlarında da düzenleme gerekmekte olup, bu alanlarda emsalin düzenlenerek E=2.00 olmasını talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ancak yapılan değişiklik ile TAKS oranında artış hariç herhangi bir değişiklik olmamış, yol boyu ticaret alanları için Yahyalı Belediye Meclisince 07/02/2019 tarih ve 11 sayılı kararı alınmış olup, zemin katlarda ticaret birimleri yapılabilmektedir. Bu



duruma istinaden emsal oranlarında da düzenleme gerekmekte olup, bu alanlarda emsalin düzenlenerek E=2.00 olmasını talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

42. Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itiraz raporunda, Seydili Mahallesi Orhangazi Uğur Caddesi ve Eski Sanayi Caddelerinin kesiştiği yolun kuzeybatısında bulunan yapı adasında ada ayırım çizgisi belirlenmiştir. Bu yapı adasında, 2009 yılında yapılan imar planında ayırık nizam ve bitişik nizam yapılaşmalar için ada ayırım çizgisi belirlenmemiş olup, bu nedenle revizyon imar planına kadar yapılan imar uygulamaları minimum parsel büyüklüklerini sağlayacak şekilde yapılmıştır. 2022 yılı içerisinde yapılan Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasında ise bu adanın 2009 yılı öncesindeki imar planında yer alan ada ayırım çizgisi esas alınmış ve bu ada ayırım çizgisine göre planlanmıştır. Ancak imar uygulamaları ile ada ayırım çizgisi örtüşmemiş olup bu nedenle vatandaş mağduriyetlerine ve hukuki süreçlere neden olabilecektir. Bu nedenle söz konusu adada ada ayırım çizgisi yeniden düzenlenerek imar uygulamalarına göre yeniden ada ayırım çizgisinin belirlenmesini talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Yahyalı İlçesi kent merkezindeki 12 mahalleyi kapsayan Yahyalı 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına askı sürecinde yapılan itirazlar dikkate alınarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin hazırlanması talep edilmiştir.

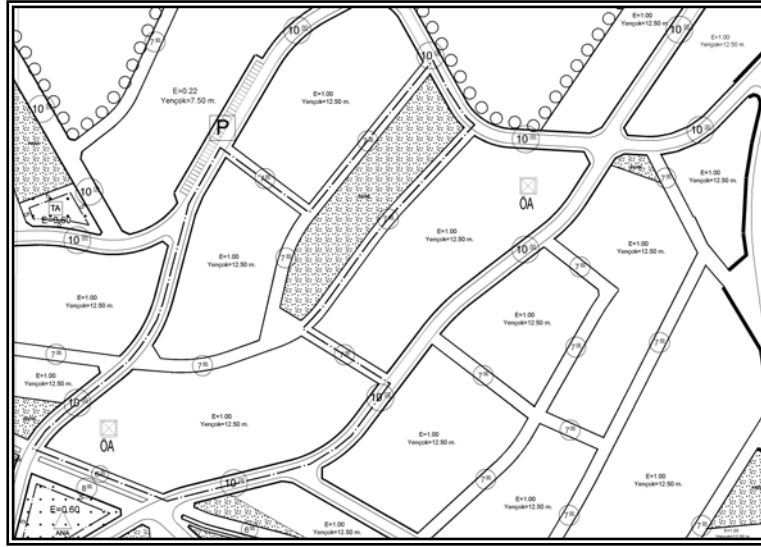
5) PLANLAMA KARARLARI

Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi dikkate alınarak hazırlanan değişiklikler, 20.10.2022 tarih 16 sayılı İmar Komisyonunda verilen numaralandırmalar ile aşağıda sunulmuştur.

10. Madde:

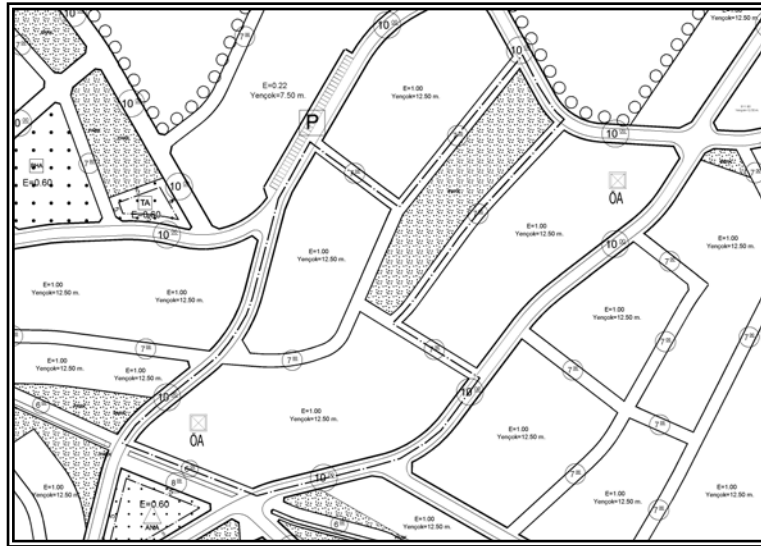
Kavacık Mahallesi 308 ada 137 numaralı parselin kuzeybatısında yer alan yapı dikkate alınarak 7 metrelik yaya yolunun yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.(Bkz. Resim 3)

Resim 3: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Bahse konu talep dikkate alınarak Park Alanı, Gelişme Konut Alanı ve 7 metrelik yaya yolu şeklinde planlı alanlar yeniden düzenlenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Resim 4)

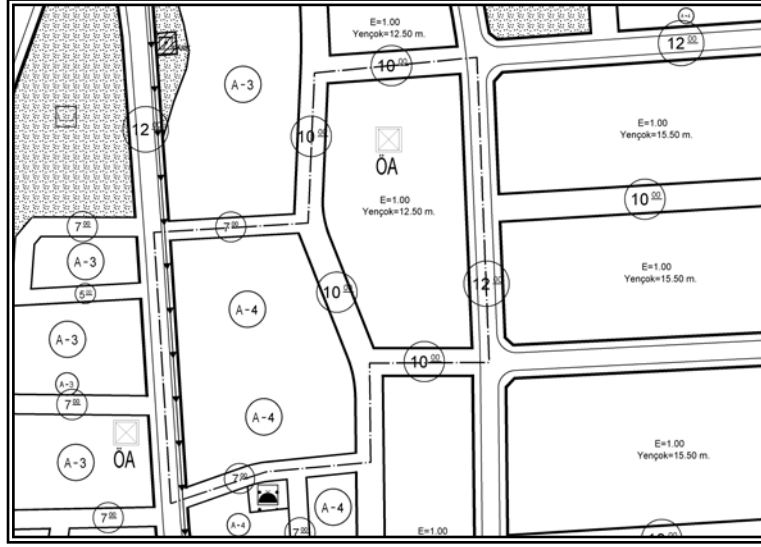
Resim 4: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



11. Madde:

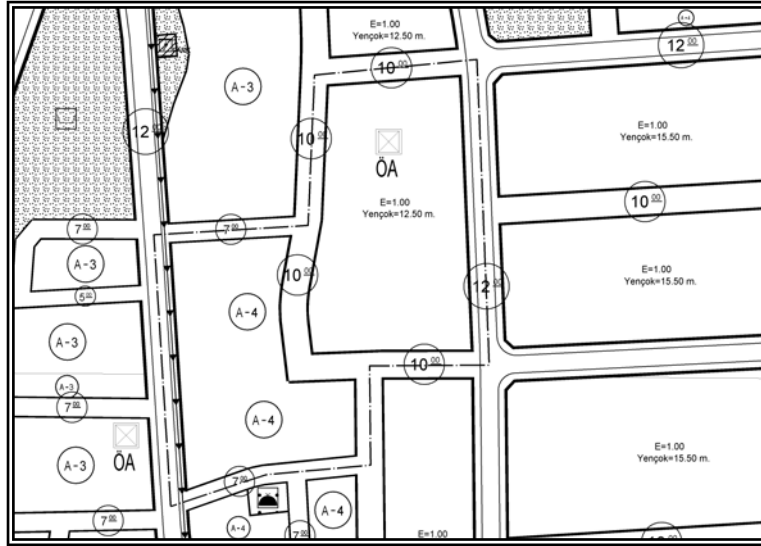
Çiğilli Mahallesi 134 ada 4 numaralı parselin doğusunda yer alan fiili kullanılan kadastro yolu ile bu yolun doğusundaki 10 metrelik yaya yolunun altyapı çalışmalarında kolaylık sağlaması amacıyla yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir. (Bkz. Resim 5)

Resim 5: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Bahse konu talep dikkate alınarak 10 metrelik yaya yolu fiili kullanılan kadastro yoluna uygun şekilde yeniden düzenlenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.(Bkz. Resim 6)

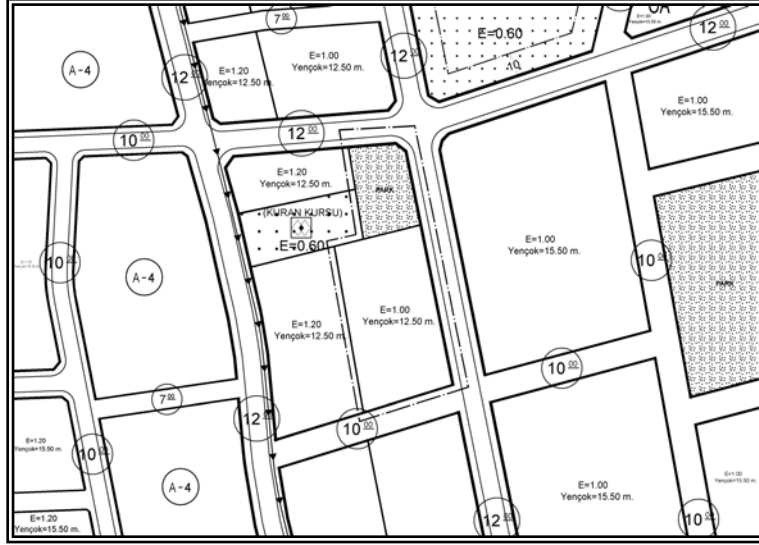
Resim 6: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



12. Madde:

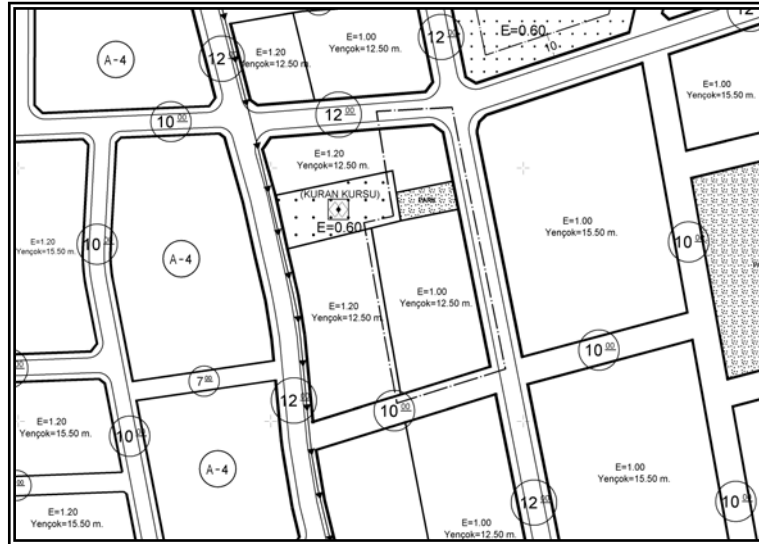
Çiğilli Mahallesi 100 ada 151 numaralı parselin yer aldığı park alanı şeklinde planlara alanın mülkiyet deseni dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.(Bkz. Resim 7)

Resim 7: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Bahse konu talep dikkate alınarak park alanı şeklinde planlı alan mülkiyet desenine uygun küçültülerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.(Bkz. Resim 8)

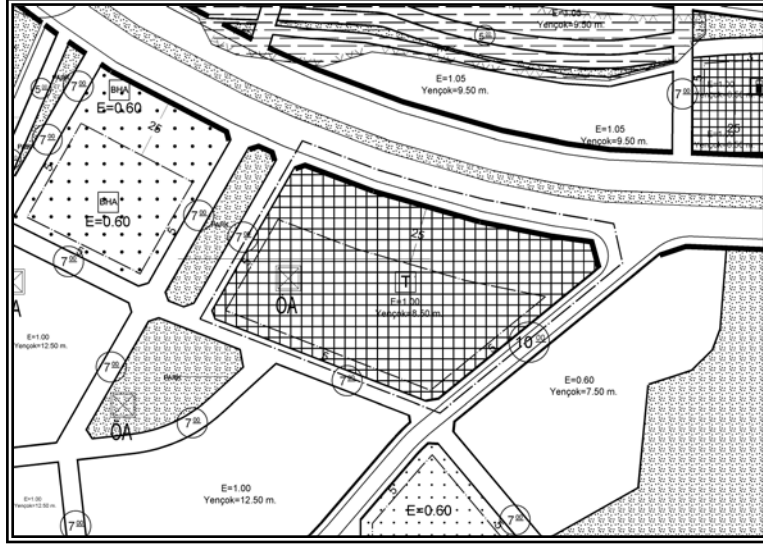
Resim 8: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



17. Madde:

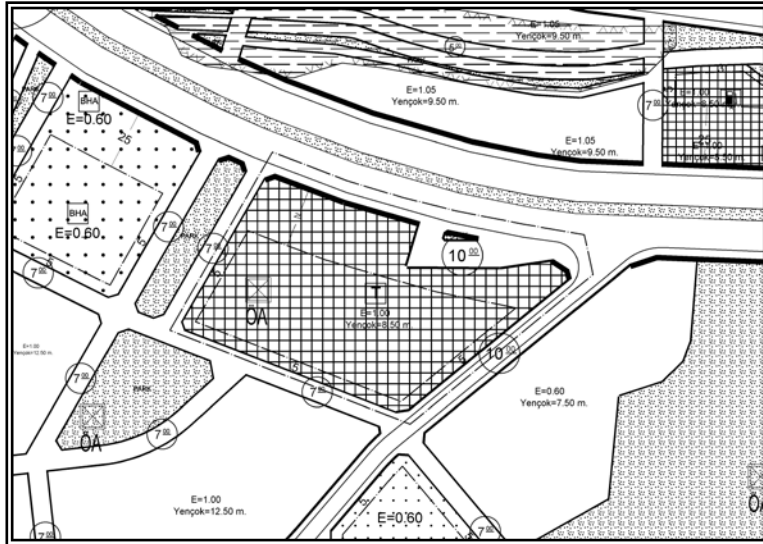
Karayaolları Bölge Müdürlüğünden görüş alınarak Yenice Mahallesi 263 ada 5 numaralı parselin yer aldığı Ticaret Alanının fiili kullanılan kadastro yolu dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.(Bkz. Resim 9)

Resim 9: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Karayolları Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün 19.12.2022 tarih E.4213618 sayılı yazısı dikkate alınarak Ticaret Alanının kuzeyinde, fiili kullanılan kadastro yolu üzerinde 10 metrelik yaya yolu ve park alanı planlanarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.(Bkz. Resim 10)

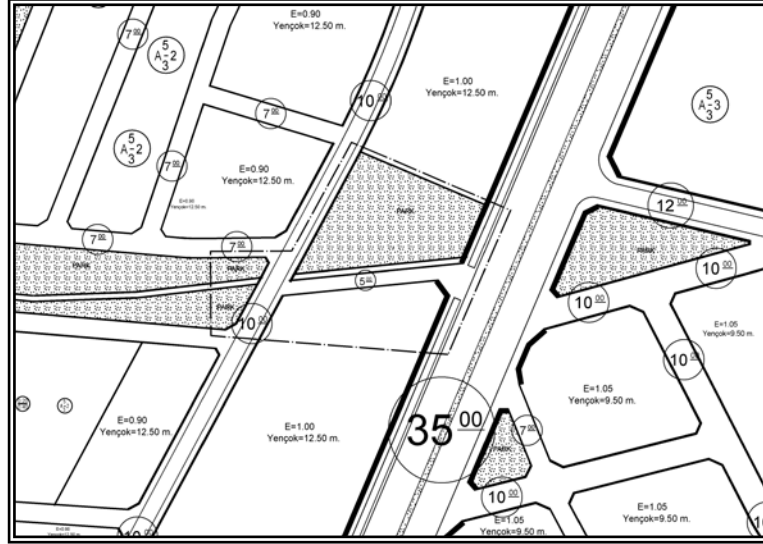
Resim 10: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



18. Madde:

100. Yıl Mahallesi 358 ada 41 ve 46 numaralı parsellerin yer aldığı alanın fiili kullanılan kadastro yolu dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir. (Bkz. Resim 11)

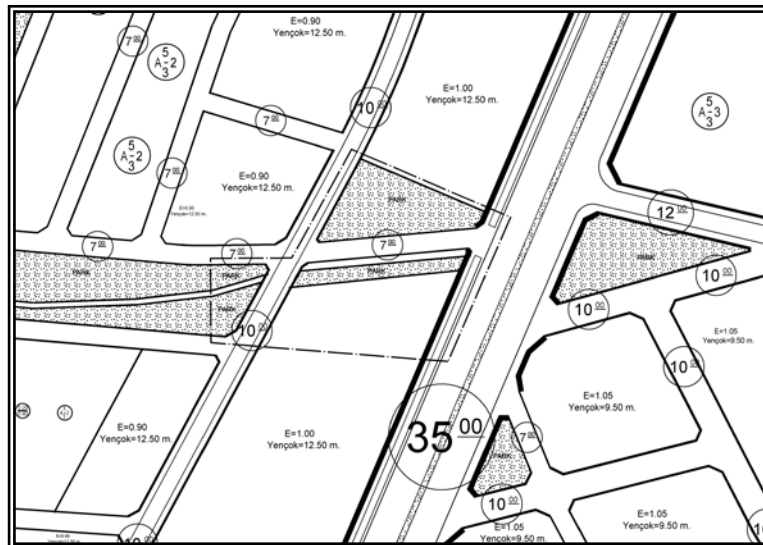
Resim 11: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Bahse konu alan fiili kullanılan kadastro yolu ve mülkiyet deseni dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. 5 metre genişliğinde planlı yaya yolu 7 metre olacak şekilde planlanarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Resim 12)

Resim 12)

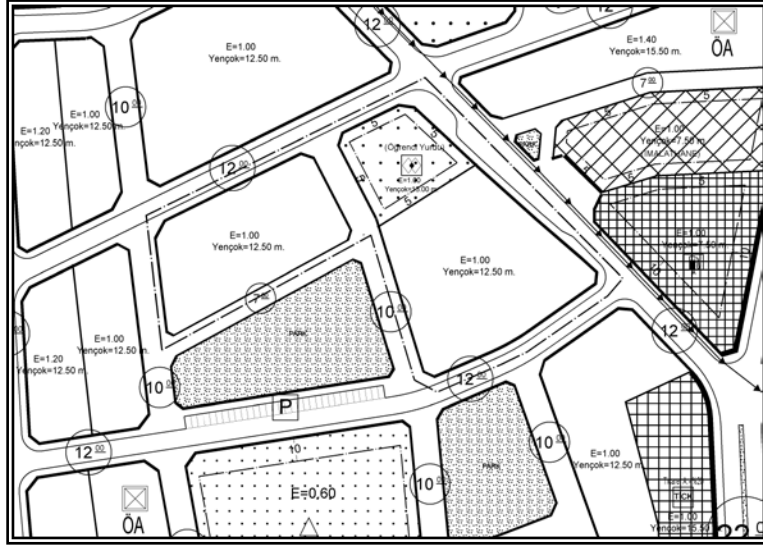
Resim 12: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



26. Madde:

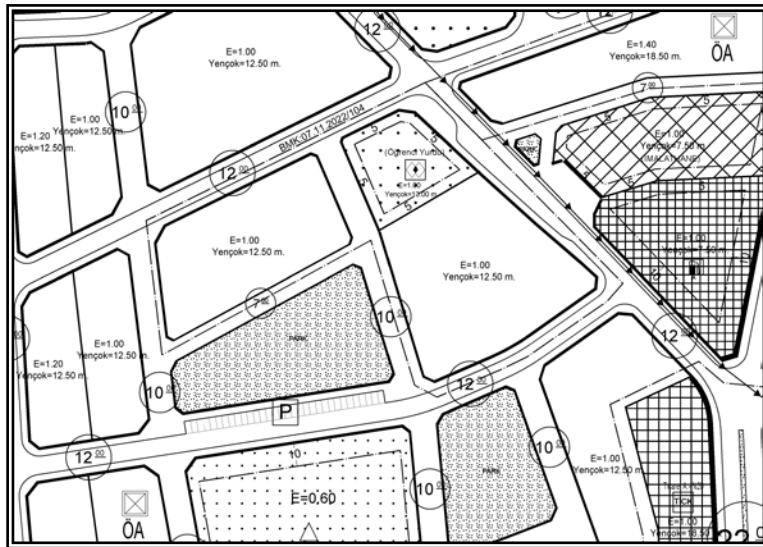
100. Yıl Mahallesi 1400 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin 25.08.2021 tarihinde tescili yapılmıştır. Yurt Alanı ve Gelişme Konut Alanı şeklinde planlı alanların tescil durumu dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.(Bkz. Resim 13)

Resim 13: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Bahse konu alan tescilli parseller dikkate alınarak Yurt Alanı ve Gelişme Konut Alanı adakerarları yeniden düzenlenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.(Bkz. Resim 14)

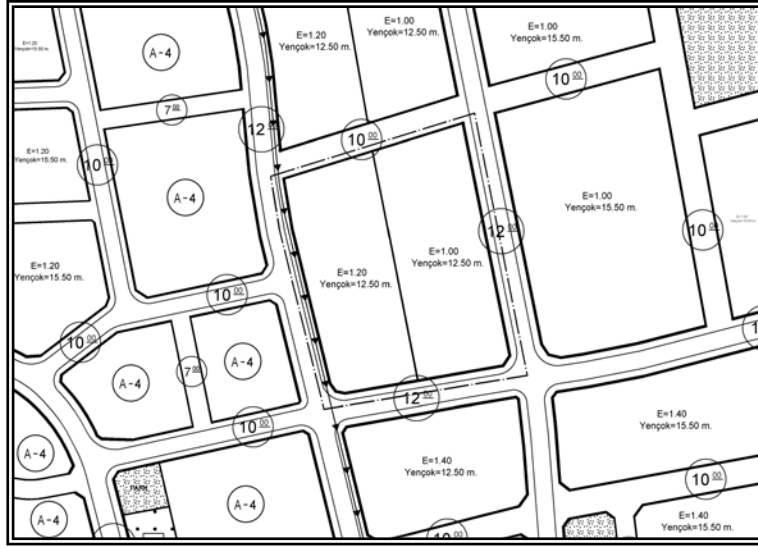
Resim 14: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



32. Madde:

Çiğilli Mahallesi 100 ada 73 ve 75 numaralı parsellerin yer aldığı alanda planlı 7 metrelik yaya yolunun kaldırılması nedeni ile imar yolundan cepheleri kalmadığından 7 metrelik yaya yolunun mülkiyet deseni dikkate alınarak yeniden planlanması talep edilmiştir.(Bkz. Resim 15)

Resim 15: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Mülkiyet deseni dikkate alınarak Çiğilli Mahallesi 100 ada 73 ve 75 numaralı parsellerin mağduriyetinin giderilmesi amacıyla 7 metrelik yaya yolu planlanarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.(Bkz. Resim 16)

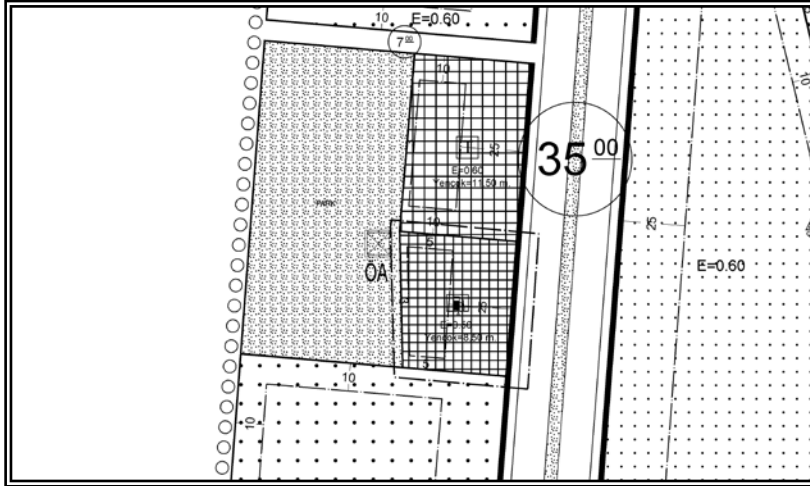
Resim 16: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



33. Madde:

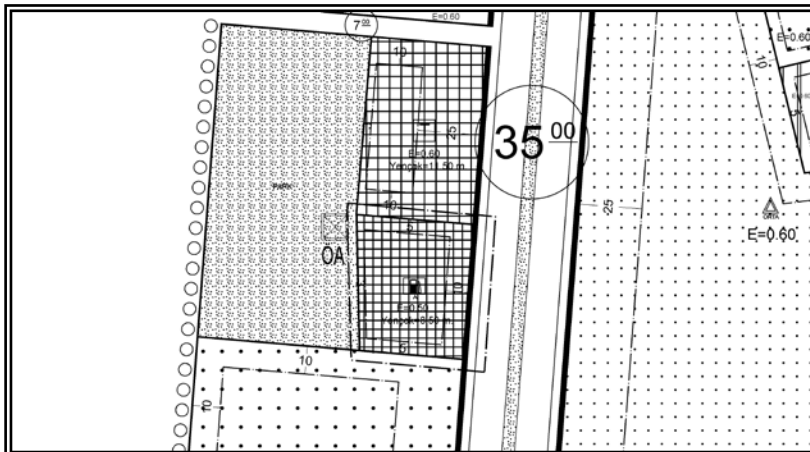
Mülkiyeti Yahyalı Belediyesine ait Çiğilli Mahallesi 89 ada 70 numaralı parsel üzerinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı şeklinde planlı alanda yapı yaklaşma sınırlarının 10 metre olacak şekilde düzenlenmesi talep edilmektedir.(Bkz. Resim 17)

Resim 17: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Karayolları Genel Müdürlüğü 6.Bölge Müdürlüğü'nün 06.10.2022 tarih E.42136183 sayılı yazısında "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 41.(Yapı Yaklaşım Mesafesi) maddesinde belirtilen Karayolları Sınır Çizgisi ile Kanopi İz Düşümünün ve Akaryakıt Pompalarının 10 metre olarak uygulanması Yönetmeliğimize göre uygun mütalaa edilmektedir. Ancak yeraltı akaryakıt pompaları ve ana binalar en az 25 metre mesafede olmalıdır." şeklinde görüş belirtmiştir. Bahse konu görüş dikkate alınarak 25 metre planlı yapı yaklaşma mesafesi 10 metre olacak şekilde yeniden düzenlenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.(Bkz. Resim 18)

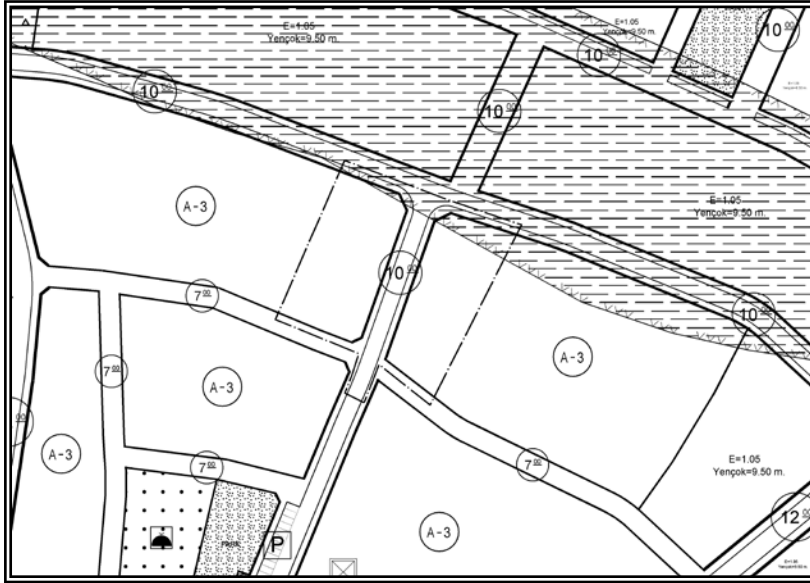
Resim 18: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



34. Madde:

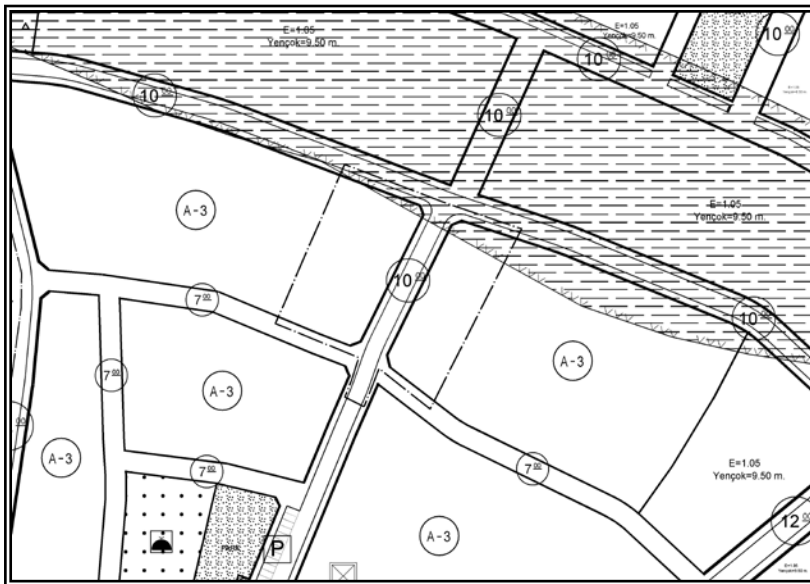
Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından İsmet Mahallesi 167 ada 1 numaralı parselin batısında kalan 10 metrelik taşıt yolunun fiili kullanım durumu dikkate alınarak yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. (Bkz. Resim 19)

Resim 19: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Yahyalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi dikkate alınarak 10 metrelik taşıt yolu fiili kullanım durumu dikkate alınarak yeniden düzenlenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Resim 20)

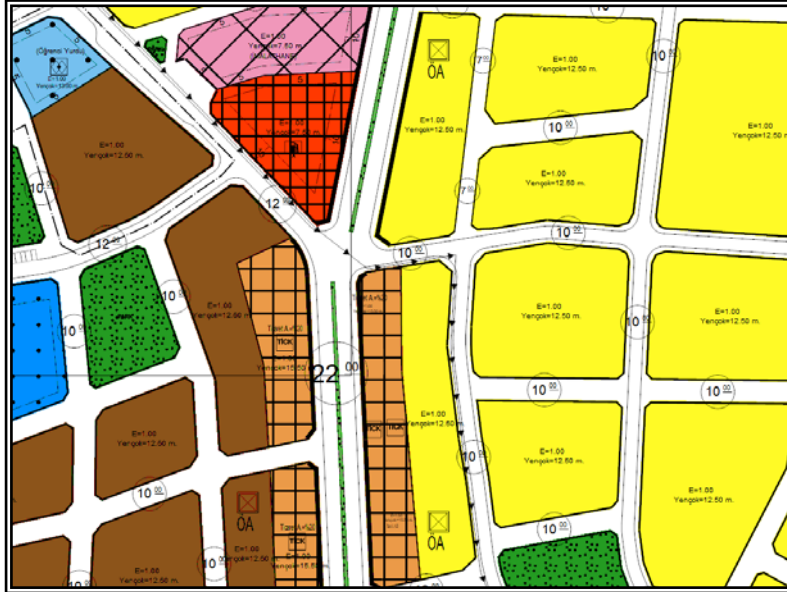
Resim 20: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



37. Madde:

Yahyalı Belediye Meclisi İmar Komisyonunca belirlenen Yahyalı-Kayseri Yolu ilçe girişinden (Y:444016 X:4222651) ilçe meydanına kadar (Y:443778 X:4218705) ol boyu Ayırık Nizam konut alanları ve Ticaret Konut Alanlarının 18.50 metre yapı yüksekliğinde planlanması talep edilmiştir. (Bkz. Resim 21)

Resim 21: Örnek İmar Adaları Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Yahyalı Belediye Meclisi İmar Komisyonunca belirlenen 22 metrelik taşıt yoluna cepheli Konut Alanları ve Ticaret Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri $Y_{en\check{c}ok} = 18,50$ metre olacak şekilde planlanarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Resim 22)

Resim 22: Örnek İmar Adaları 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği





38. Madde:

Seyidili Mahallesi Eski Sanayi bölgesinde yer alan ticaret alanları, Belediye İş Hanının yer aldığı imar adası, Gazibeyli Mahallesi Tezcanlar Sokağın doğu, batı ve kuzeyinde yer alan imar adalarında ada derinlikleri 11-12 metre olması nedeniyle uygulamada sorunlar yaşanmaktadır. Bahse konu imar adalarında yapı yaklaşma mesafesi olmadan uygulama yapabilmeleri amacıyla yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

Bahse konu imar adalarında imar planından elde edilen emsale değer inşaat alanları "İA" şeklinde imar adaları üzerine yazılarak planlanmıştır. Üzerlerine emsale esas inşaat alanları yazılan imar adalarında geçerli olmak üzere;

27-)REVİZYON İMAR PLANI KAPSAMINDA ÜZERİNDE İNŞAAT ALANI BELİRTİLEN TİCARET VE TİCARET-KONUT ADALARINDA ÇEKME MESAFESİ ARANMAKSIZIN UYGULAMA YAPILABİLİR.

şeklinde plan notu eklenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

39. Madde:

Yahyalı Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık Nizam 3 kat TAKS=0,35 KAKS=1,05 yapılaşma koşullarında planlı olan imar adaları E=1,00 Yençok=12,50 metre olacak şekilde planlanmıştır. Emsal oranlarının düşürülmesinden kaynaklı mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla bahse konu alanların yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

Yahyalı Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında E=1,00 Yençok=12,50 yapılaşma koşullarında planlı Gelişme konut alanları bahse konut talep dikkate alınarak E=1,05 Yençok=12,50 metre yapılaşma koşullarında planlanarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

38. Madde:

Yahyalı Kent Merkezinde yer alan Ticaret Alanları Kent Bütünü İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam 4-5 kat TAKS=0,80 KAKS=4,00 yapılaşma koşullarında planlanarak bahse konu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmemiştir. Bahse konu imar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinden kaynaklı uygulama sorunlarının giderilmesi amacıyla plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Bahse konu imar adaları üzerine "*" lejantı eklenmiştir. "*" lejantlı imar adalarında geçerli olmak üzere;

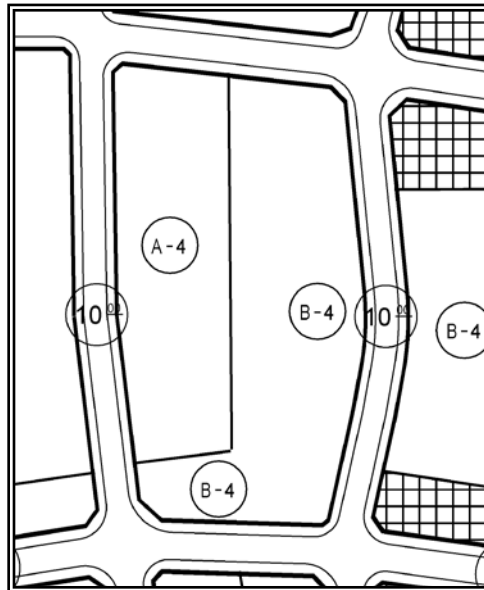
26-) (*) LEJANTLI İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFESİNİ MEVCUT YOL BOYU İSTİKAMETLER VE SİLÜETLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK BELİRLEMELERE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

şeklinde plan notu eklenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

42. Madde:

Yahyalı İlçesi, Seyidili Mahallesi Orhangazi Uğur Caddesi ve Eski Sanayi Caddelerinin kesiştiği yolun kuzzey-batısında yer alan Ayrık Nizam 4 kat ve Bitişik Nizam 4 kat planlı imar adasında ada ayırım çizgilerinin uygulamada sıkıntı çıkaracağı belirtilerek bahse konu ada ayırım çizgilerinin mülkiyet deseni dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir. (Bkz. Resim 23)

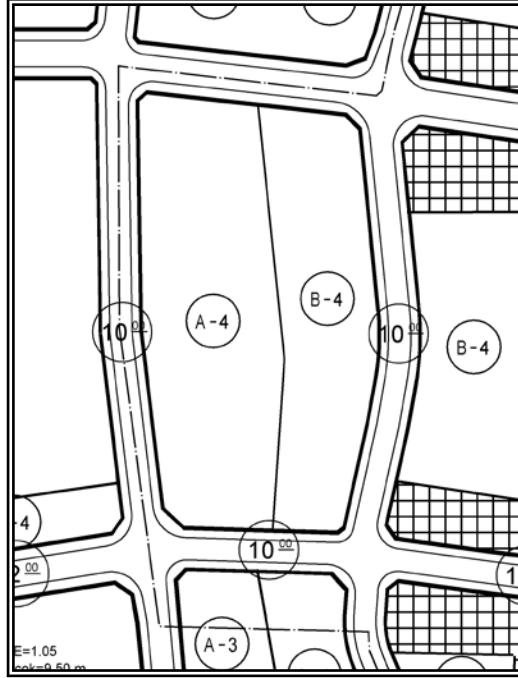
Resim 23: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





Bahse konu Ayrık Nizam 4 kat ve Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında planlı imar adası uygulamada sıkıntı yaşanmaması amacıyla mülkiyet deseni dikkate alınarak yeniden düzenlenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.(Bkz. Resim 24)

Resim 24:1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



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

Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 57EVGC8Y	MD Tarihi: 08.09.2021 Proje Kayıt No: 38-2021-2066 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	