



T.C.
TOMARZA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : Z-72117594-115.01.06-12608
Konu : Uygulama İmar Planı İlanı Hk.

21.04.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Büyükşehir Belediyesi Meclis kararlarıyla uygun bulunan aşağıdaki tabloda yer alan Belediyemiz Meclisi kararları ile kabul edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca onandığı, Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 16.04.2025 tarih, E-32845575-754-2025-608/10125 sayılı yazısıyla bildirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/5. maddesinde belirtilen "(5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciiine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir." 33/6. Maddesinde "(6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır." denilmektedir. Yönetmeliğin ilgili maddelerine istinaden Tomarza İlçesi Gülveren Mahallesi K35C16C2C, K35C16C2D, K35C16C3A, K35C16C3B, K35C16C1D, K35C17D4A paftalarına isabet eden onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı imar kanununun 8/b, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 1915/b maddeleri gereğince 1 ay süre ile askıya çıkarılması, 17 Ağustos 2011 tarih, 28028 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 21. Maddesi'nde belirtilen "Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir." hükmü gereği internet aracılığı ve Basın yayın yolu ile halka duyurulması, ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/2. maddesinde belirtilen "İmar Planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur." hükmüne istinaden işlem yapılması ve ilanın bitiminde düzenlenecek Askıya çıkış iniş tarihlerini de belirten tutanakla birlikte Müdürlüğümüze geri gönderilmesi için yazımızın Yazı İşleri Müdürlüğüne havalesini arz ederim.

Tomarza Belediyesi Meclis Kararı Tarihi-Sayısı	Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı Tarihi-Sayısı	Kayseri Büyükşehir Belediyesi Onama Tarihi
03.02.2025-19	10.03.2025-2025/151	26.03.2025

Pınar KULAK
İmar Ve Şehircilik Müdürü

Uygun görüşle arz ederim.
Neşe AKSOY
Belediye Başkan Yardımcısı

OLUR
Osman KOÇ



T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Tarihi :10/03/2025

Karar No :2025 / 151

Konusu :Tomarza Belediye Meclisinin 03.02.2025 tarih, 19 sayılı kararının incelenmesi talebi.

Meclis gündeminin 24. maddesinde bulunan, Tomarza Belediye Meclisinin 03.02.2025 tarih, 19 sayılı kararının incelenmesi talebi hususunda hazırlanan 21.02.2025 tarih ve 84 numaralı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesinde yerleşik alan içerisinde doğalgaz ve diğer altyapı hizmetlerinin yapılabilmesi, merkez planları ile bağlantılarının sağlanabilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı talep edilmektedir. Söz konusu talep Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2024 tarih ve 444 sayılı kararına istinaden onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmıştır.

Tomarza Belediye Meclisinin 03.02.2025 tarih, 19 sayılı kararının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Dr. Memduh BÜYÜKKILIÇ
Meclis Başkanı
BAŞKAN


Serdar KAYAFOĞLU
Meclis Üyesi
KATİP


Meral KÖSAR
Meclis Üyesi
KATİP



**KAYSERİ İLİ, TOMARZA İLÇESİ,
GÜLVEREN MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

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



www.imajsehircilik.com



TOMARZA İLÇESİ, GÜLVEREN MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. GİRİŞ

Kayseri İli, Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 120 hektar büyüklüğündeki planlama alanı; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Seyrek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, İkinci ve Üçüncü Derece Yol olarak planlıdır. Gülveren Mahallesi köy yerleşik alan sınır içerisinde doğalgaz hatlarının ve diğer altyapı hizmetlerinin yapılabilmesi maksadıyla; Tomarza Belediyesi tarafından, mevcut yapılaşma ve mülkiyet durumu, fiili durumda kullanılmakta olan ulaşım ve altyapı şebekeleri dikkate alınarak planlarının hazırlanması şeklinde imar planı çalışmalarının yapılması düşünülmektedir.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesine istinaden, büyükşehir belediyesi ve mücavir alan sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını onama yetkisi Büyükşehir Belediyelerine aittir. Bu sebeple planlanması düşünülen alanlara dair 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2024 tarih ve 444 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiş olup 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak Tomarza Belediyesi tarafından onaylanacaktır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Tomarza İlçesi, Gülveren Mahalleleri sınırları içerisinde, Tomarza İlçe merkezinin yaklaşık 13 kilometre kuzeyinde, Süleymanlı Mahallesi'nin 3,40 kilometre güneydoğusunda, Şiraz Mahalle merkezinin yaklaşık 1,50 kilometre kuzeybatısında, Kayseri-Tomarza Yolu üzerinde yer almaktadır.

Planlama alanı; düz ve hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Planlama alanının merkezinde 1-2 katlı konut kullanımlı eski yapılar ile ahırlar, cami, mezarlık, ilkokul, sağlık ocağı ve boş araziler yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde ise



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

herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup doğal karakterli boş araziler ile tarım arazileri bulunmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı; Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde 1/1.000 ölçekli K35C16C2C, K35C16C2D, K35C16C3A, K35C16C3B, K35C16C1D ve K35C17D4A onaylı halihazır paftalarının X= 4.269.500 – 4.270.700 ve Y= 481.500 – 483.100 koordinatları arasında bulunmakta iken 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Planlama alanı yaklaşık 120 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı; Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2024 tarih ve 444 sayılı kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında düşük yoğunlukta mevcut ve gelişme konut alanları, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları olarak planlıdır.

Resim 2: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3. MÜLKİYET DURUMU

Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 120 hektarlık alan, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Tomarza Belediyesi, Maliye Hazinesi, mera niteliğindeki Kamu Ortak Malı, şahıslara ait muhtelif parseller ile tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Resim 3)



Resim 3: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 120 hektarlık alanda;

- Doğalgaz hatlarının ve diğer altyapı hizmetlerinin yapılabilmesi için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması zorunluluğu,
- Düzenli ve sağlıklı yapılaşmanın sağlanabilmesi maksadıyla, fiili durumda kullanılmakta olan yollar ve mevcut yapılaşmaların dikkate alınması,
- Mevcut durumun mülkiyet durumu dikkate alınarak dağınık yapılaşmış olması sebebiyle uygulamada karşılaşılan sorunlar,
- Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan genelgeye göre, mekânsal planların arşivlenmesi amacıyla planların PlanGML formatına dönüştürülmesi,

sebepleriyle söz konusu bölgenin planlanması talep edilmiştir.



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde imar planları yapılmasına yönelik ilgili kurumlardan alınan görüşlerde;

- Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 5744335 sayılı yazısının 26.09.2024 tarih ve 8074 sayılı karar yazısında; özel mülkiyete ait 140 parselin bir kısmı ve tescil harici alanda tespit edilen "Gülveren Kaya Oyma Mekanlar, Mezar, Güvercinlik ve Su Kuyusu"nun 2863 sayılı Kanunun 6. Madesi kapsamına giren özellikler taşıdığından I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesi gerektiğine karar verildiği,
- Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30.09.2024 tarih ve 5742507 sayılı yazısının 26.09.2024 tarih ve 8076 sayılı karar yazısında; sit dışında bulunan, Kayseri Büyükşehir Belediyesi mülkiyeti adına kayıtlı 1423 ve 1424 parsellerin tamamı ve Kamu Orta Malı mülkiyetinde olan 1529 parselin bir kısmı ile tescil harici alanda tespit edilen "Gülveren Mezarlık Alanı"nın 2863 sayılı yasa kapsamına giren özellikler taşıdığı anlaşıldığından Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmesine karar verildiği,
- Kayseri Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 9823530 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın Yozgat-Sivas- Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı, Çayır-Mera" olarak planlanan alanda kaldığı, plan notları ve plan hükümlerinde belirtilen şartlara uyulması koşulu ve ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydı ile imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı,
- DSİ Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğünün 4818723 sayılı yazısında; söz konusu alanın DSİ projeleri kapsamına girmediği, ancak söz konusu alan içerisinde ruhsatlı şahıs kayıtları bulunduğu, bu kuyuların olumsuz etkilenmemesi için azami dikkatin sağlanması gerektiği, söz konusu alanın içerisinde Sosun Deresi, Dönmez Deresi, Kuru Dere-1 ve Kuru Dere-2 geçtiği, Sosun Deresinin yatak ekseninden itibaren sağa ve sola 40'ar metre olmak



üzere toplamda 80 metrelik, Dönmez Deresinin yatak ekseninden itibaren sağa ve sola 20'şer metre olmak üzere toplam 40 metrelik, Kuru Dere-1 yatak ekseninden itibaren sağa ve sola 10'ar metre olmak üzere toplamda 20 metrelik ve Kuru Dere-2 yatak ekseninden itibaren sağa ve sola 5'er metre olmak üzere toplamda 10 metrelik şerit genişlikleri dere yatağı ve taşkın alanı olarak korunması ve herhangi bir müdahalede bulunulmaması gerektiği,

- KASKİ Genel Müdürlüğünün 45001 sayılı yazısında; bahse konu alanda yapılacak olan çalışmalara ilişkin altyapı tesislerinin işlenmesi ve korunması durumunda yapılacak olan imar planı çalışmasında Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğünün 2477095 sayılı yazısında; bahse konu alandan Teşekküle ait herhangi bir hat/tesis geçmediği, köy yerleşik alanı ve civarı sınırları içerisinde imar planı yapılmasında Teşekkül mevzuatları açısından sakınca bulunmadığı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünün 04.06.2024 tarih ve 2024264537 sayılı yazısında; Genel müdürlükçe verilmiş herhangi bir maden ruhsat sahası bulunmadığı,
- KCETAŞ Dağıtım Varlıkları ve Şebeke İşletme Direktörlüğünün yazısında; bahsi geçen alanda Şirket Elektrik Dağıtım Şebekesine ait ENH bulunduğu, ENH'lere ait direklerin yerinde korunması ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtildiği üzere can ve mal güvenliği açısından emniyet mesafelerine (iki şebeke direğini birleştiren doğruya sağda ve solda yolda yatay min. mesafe= 15 m) riayet edilmesi kaydıyla söz konusu imar planı çalışmasının Şirket açısından sakınca oluşturmadığı,
- Diyanet İşleri Başkanlığının 5135871 sayılı yazısında; mevcut caminin imar planlarında konumunun korunması, ayrıca 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında "İbadet Alanı" ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında "Cami" olarak gösterilecek alanlarda belirtilen hükümlere uyulması gerektiği,



- Kayseri Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 244155094 sayılı yazısında; bahsi geçen alanda sağlık tesis alanı ayrılması şartıyla imar planı yapılmasında Müdürlük tarafından herhangi bir sakınca görülmediği,
- Kayseri Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 5158241 sayılı yazısında; bahse konu alanın 2634 sayılı Kanun uyarınca Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin içerisinde yer almadığı,
- Kayseri Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 958650 sayılı yazısında; imar planı yapılacak alanda 7269 sayılı Kanun kapsamında Afete Maruz Bölge Kararı bulunmadığı, afet ve acil durumlara sebebiyet vermemek, dikkatli ve tedbirli olunmak kaydıyla Müdürlükçe sakınca bulunmadığı,

ifade edilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 120 hektarlık alan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; arazinin topografik yapısı, mülkiyet durumu, mevcut yapılaşmalar ve fiili durumda kullanılmakta olan yollar dikkate alınarak düşük yoğunlukta mevcut ve gelişme konut alanları, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları olarak yeniden planlanmıştır.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılan alanın imar planları, yürürlükte iken kentsel alan kullanımlarının gösterim tekniği ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının kişi başına düşen alan standartları ile değişmiştir.

Hazırlanan imar planı kapsamında; kentsel alan kullanımları ile sosyal ve teknik altyapı alanları, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eklerinde belirtilen gösterim tekniği ve kişi başına düşen alan standartlarına uygun olarak planlanmıştır.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kentsel alan kullanımlarında yapılan diğer düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.



6.1. KONUT ALANLARI

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında A-2 yapılaşma koşullu mevcut konut alanları ile TAKS= 0,30 ve KAKS= 0,60 yapılaşma koşullu gelişme konut alanları; mevcut yapılaşmalar, mülkiyet durumu, fiili durumda kullanılmakta olan yollar, mevcut altyapı şebekeleri dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Buna göre; onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan planlama alanı içerisinde 210.595,15 m² büyüklüğünde mevcut konut alanı ve 608.445,68 m² gelişme konut alanı planlanmıştır. Planlama nüfusu yaklaşık 4.850 kişi olarak öngörülmüştür.

6.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

6.2.1. Ticaret Alanları

İmar planında öngörülen ticaret alanları, fiili kullanım durumları ile mülkiyet durumu dikkate alınarak düzenlenmiş olup planlama alanı içerisinde yaşayacak olan nüfusun günlük ihtiyaçlarının karşılanması maksadıyla muhtelif bölgelerde yaklaşık 3.111,65 m² büyüklüğünde E=0,60 ve Yençok=2 KAT yapılaşma koşullu Ticaret Alanları planlanmıştır.

6.2.2. Belediye Hizmet Alanları

Hazırlanan imar planında ilerde ortaya çıkabilecek kamu hizmetleri ihtiyacı dikkate alınarak 7.626,25 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanları planlanmıştır. Planlanan Belediye Hizmet Alanlarında E=0.60 ve Yençok= 2 KAT yapılaşma koşulu öngörülmüştür.

6.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

6.3.1. Eğitim Tesisleri Alanları

Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi planlama alan sınırı içerisinde mevcutta yaklaşık 3.650 m² büyüklüğünde İlköğretim Alanı bulunmaktadır.



İlgili mevzuat hükümleri ve yürüme mesafeleri dikkate alınarak yapılan düzenlemeler neticesinde planlama alanı içerisinde İlkokul Alanı genişletilerek 6.192,97 m² büyüklüğünde düzenlenmiş olup kişi başına 1,28 m² Eğitim Tesis Alanı planlanmıştır. Öngörülen İlkokul Alanı için E=0.60 ve Yençok= 2 KAT yapılaşma koşulu ile bütün cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi planlanmıştır.

6.3.2. Sağlık Tesisleri Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda sağlık tesisleri alanı, 8 farklı kullanım alanı olarak sınıflandırılmıştır. Hazırlanan imar planı kapsamında bu kullanımlardan bölgenin kırsal alan özelliği göstermesi nedeniyle "Aile Sağlık Merkezi" olarak yeniden düzenlenmiştir.

Buna göre; planlama alanı içerisinde 2.921,63 m² büyüklüğünde Aile Sağlığı Merkezi planlanmış olup kişi başına 0,60 m² alan düşmektedir. Öngörülen Aile Sağlığı Merkezi için E=0.60 ve Yençok= 2 KAT yapılaşma koşulu ile kuzeybatı cephesinden 15 diğer cephelerinden ise 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiştir.

6.3.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde mevcut durumda Sosyal ve Kültürel Tesis bulunmamaktadır. Hazırlanan imar planı kapsamında nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal tesis alanları; yürüme mesafeleri, mülkiyet durumu ve mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak planlanmış olup 1.343,63 m² Sosyal Tesis Alanı, 4.262,34 m² Kültürel Tesis Alanı öngörülmüştür. Yapılan düzenlemeler ile imar planı olana sınırı içerisinde kişi başına 0,28 m² Sosyal Tesis Alanı öngörülürken, kişi başına 0,88 m² Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır. Öngörülen Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis alanı için E=0.60 ve Yençok= 2 KAT yapılaşma koşulu planlanmıştır.



6.3.4. Cami Alanları

Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi sınırları içinde yer alan planlama alanında mevcut durumda yaklaşık 3.701 m² büyüklüğünde Cami bulunmaktadır. Planlama alanında fiili durumda kullanılmakta olan cami alanı genişleterek 4.624,86 m² büyüklüğünde kişi başına 0,92 m² Cami Alanı planlanmıştır.

6.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.4.1. Parklar ve Yeşil Alanlar

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında planlama nüfusunun ihtiyaçları dikkate alınarak yapılan düzenlemeler neticesinde 43.851,84 m² büyüklük ile kişi başına 9,04 m² olacak şekilde park ve yeşil alan planlanmıştır.

6.4.2. Ağaçlandırılacak Alanlar

Hazırlanan imar planında topografik açıdan yapılaşmanın uygun olmadığı yüksek eğimli alanlar, ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış olup imar planı kapsamında yapılan düzenlemeler ile birlikte planlama alanı içerisinde 8.084,24 m² büyüklüğünde ağaçlandırılacak alan planlanmış olup kişi başına 1,67 m² ağaçlandırılacak alan öngörülmüştür.

6.4.3. Mezarlık Alanı

Hazırlanan imar planı kapsamında, Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde fiili durumda kullanılmakta olan mezarlık, mevcut kullanım durumu dikkate yaklaşık 16.466,09 m² büyüklüğünde Mezarlık Alanı olarak planlanmıştır.

6.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

6.5.1. Ulaşım

Hazırlanan imar planı kapsamında öngörülen taşıt ve yaya yolları; kadastral yollar, fiili durumda kullanılmakta olan yollar, mevcut yapılaşmalar ile altyapı şebekeleri dikkate alınarak planlanmıştır.



Mevcutta ve planlanma alanı içerisinde bulunan 15 metre genişliğindeki Tomarza-Kayseri Yolu; mevcut yapılaşmalar, mülkiyet durumu ve topografik yapı dikkate alınarak 30 metre genişliğinde bölünmüş taşıt olacak şekilde yeniden planlanmıştır.

Gülveren Mahallesi'nin merkezine ulaşımın sağlandığı batıdan doğuya giden yol, 15 metre genişliğinde taşıt yolu, bu yollar arasında mevcut 5 metre genişliğindeki bağlantı yolları; bölgenin yerleşim yapısı, mevcut ulaşım ve altyapı şebekeleri, mevcut yapılaşmalar ile mülkiyet durumundan kaynaklı uygulama sorunları nedeniyle 10 ve 12 metre genişliğinde taşıt yolları ile 7 metre genişliğinde yaya yolları olacak şekilde planlanmıştır.

Bununla birlikte planlama alanı içerisinde topografik yapı, mevcut yapılaşma, mülkiyet deseni, mevcut ulaşım ve altyapı şebekeleri dikkate alınmadan oluşan taşıt ve yaya yolları ile fiili durumda kullanılmakta olan yollar, kadastral yollar, topografik yapı ve mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak planlanmıştır.

Otopark alanları bölgenin yerleşim yapısı dikkate her parselin kendi içerisinde otopark ihtiyacını karşılayacağı düşüncesi ile konut ve donatı alanları içerisinde olacak şekilde düzenlenmiştir.

6.5.2. Dere Yatakları ve Dereler

İmar planı hazırlanırken ilgili kurum tarafından verilen kurum görüşleri doğrultusunda plan kararı getirilen dere yatakları ve dereler ile taşkın koruma alan sınırları, hazırlanan imar planı kapsamında bir kısmı aynen korunmuş bir kısmı ise mülkiyet durumu ve fiili durumu dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Buna göre planlama alanı içerisinde yaklaşık 27.539,32 m² büyüklüğünde dere yatağı, dere ve kuru dere öngörülmüştür.



6.6. Korunacak Alanlar

6.6.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 5744335 sayılı yazısının 26.09.2024 tarih ve 8074 sayılı karar yazısında; özel mülkiyete ait 140 parselin bir kısmı ve tescil harici alanda tespit edilen "Gülveren Kaya Oyma Mekanlar, Mezar, Güvercinlik ve Su Kuyusu"nun 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesi kapsamına giren özellikler taşıdığından bahse konu alan 4.051,23 m² büyüklüğünde I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak öngörülmüştür.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan düzenlemelere göre; planlama alanındaki kentsel alan kullanımlarının alan dağılımları, oranları ve kişi başına düşen alanları **Tablo 1**'de gösterilmiştir.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı; 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)

Tablo 1: Tomarza İlçesi, Gülveren Mahallesi Sınırları İçerisinde 120 Hektarlık Alan İçin Hazırlanan Nazım İmar Planı Onama Sınırı İçerisinde Kullanım Alanlarının Planlama Sonrası Oluşan Durumdaki Alan Dağılımı (Planlama Nüfusu 4.850 Kişi)*

KULLANIM ADI	İMAR PLANI	
	TOPLAM ALAN (m ²)	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN ALAN (m ² /kişi)
Mevcut Konut Alanı	210.595,15	43,42
Gelişme Konut Alanı	608.445,68	125,45
Ticaret Alanı	3.111,65	0,64
Belediye Hizmet Alanları	7.626,25	1,57
Sosyal Tesis Alanı	1.343,63	0,28
Kültürel Tesis Alanı	4.262,34	0,88
İlkokul Alanı	6.192,97	1,28
Aile Sağlığı Merkezi	2.921,63	0,60
İbadet (Cami) Alanı	4.624,86	0,95
Park	43.851,84	9,04
Ağaçlandırılacak Alan	8.084,24	1,67
Mezarlık Alanı	16.466,09	3,40
I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	4.051,23	0,84
Dere Yatakları	27.539,32	5,67
Yol + Otoparklar	255.551,57	52,69
TOPLAM	1.204.668,45	---

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 UTNGVBZF	MD Tarihi: 16.01.2025 Proje Kayıt No: 38-2025-004 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
Yukarıda bilgileri verilen plandama için düzenlenen yetkilil plandadır. Odamıza kayıt ve tescim için sunulduğuz şehir komunu için idariyet beyan ettiğiz tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kusur olduğuna dair bulunmadığı kaydedilmiştir. Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi alınmıştır.	



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

Resim 4: Tomarza İlgesi, Gülveren Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Onaylı Halihazır



Resim 5: Tomarza İlgesi, Gülveren Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

