



KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İSTİRAKİDİR



KÖSE PLANLAMA

HARİTA ENERJİ MÜHENDİSLİK
DAN. BİLŞ. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.



İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
B. İLİN GENEL DURUMU	2
C. İLÇENİN GENEL DURUMU	11
D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	14
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	14
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ	17
2.1. MÜLKİYET DURUMU	17
2.2. ARAZİ YAPISI	18
2.3. JEOLJİK ETÜT	18
2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ	26
2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	30
3. MER'İ PLANLAR	31
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	31
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	32
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	33
3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	33
4. PLAN KARARLARI	34
4.1. GENEL KARARLARI	34
4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	35
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	37



DİZİNLER

SEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Kayseri İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü.....	3
Şekil 2: Kayseri İli Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Kayseri İli Demiryolu Ulaşım Ağı	7
Şekil 4: Kayseri İlinin Karayolu Ulaşım Ağı.....	8
Şekil 5:Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	10
Şekil 6: Kayseri İli Tomarza İlçesi Uydu Görüntüsü	11
Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı.....	13
Şekil 8: Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Sınırı ve Parsel Alanı	15
Şekil 9: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	15
Şekil 10: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu.....	16
Şekil 11: Kadastral Durum.....	17
Şekil 12: Arazi Yapısı.....	18
Şekil 13: İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	25
Şekil 14: Eşik Sentezi	30
Şekil 15: Yozgat - Sivas - Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	31
Şekil 16: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	32
Şekil 17: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	33
Şekil 18: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	39

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:Mülkiyet Dağılımı	17
Tablo 2: Kurum Görüşleri.....	26
Tablo 3: Öneri İmar Planı Müstakil Gelişme Konut Nüfusu	35
Tablo 4: Öneri İmar Planı Müşterek Gelişme Konut Nüfusu	36
Tablo 5: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Nüfusu	36
Tablo 6: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	38
Tablo 7: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Donatı Alanlarının Dağılım Tablosu	38



A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 11,21 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 29.04.2025 tarih ve 820986 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı %0-8 eğim değerine sahip olup alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 4 adet parselden oluşan alan, toplam (tapu alanı) 97.187,7 m² yüzölçümüne sahip olup parsellerin tamamı Maliye Hazinesi’ne aittir.

Planlama çalışması “Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen alan içerisinde yaklaşık 10,65 hektarda gerçekleştirilmektedir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanları ile bütünleşik mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.



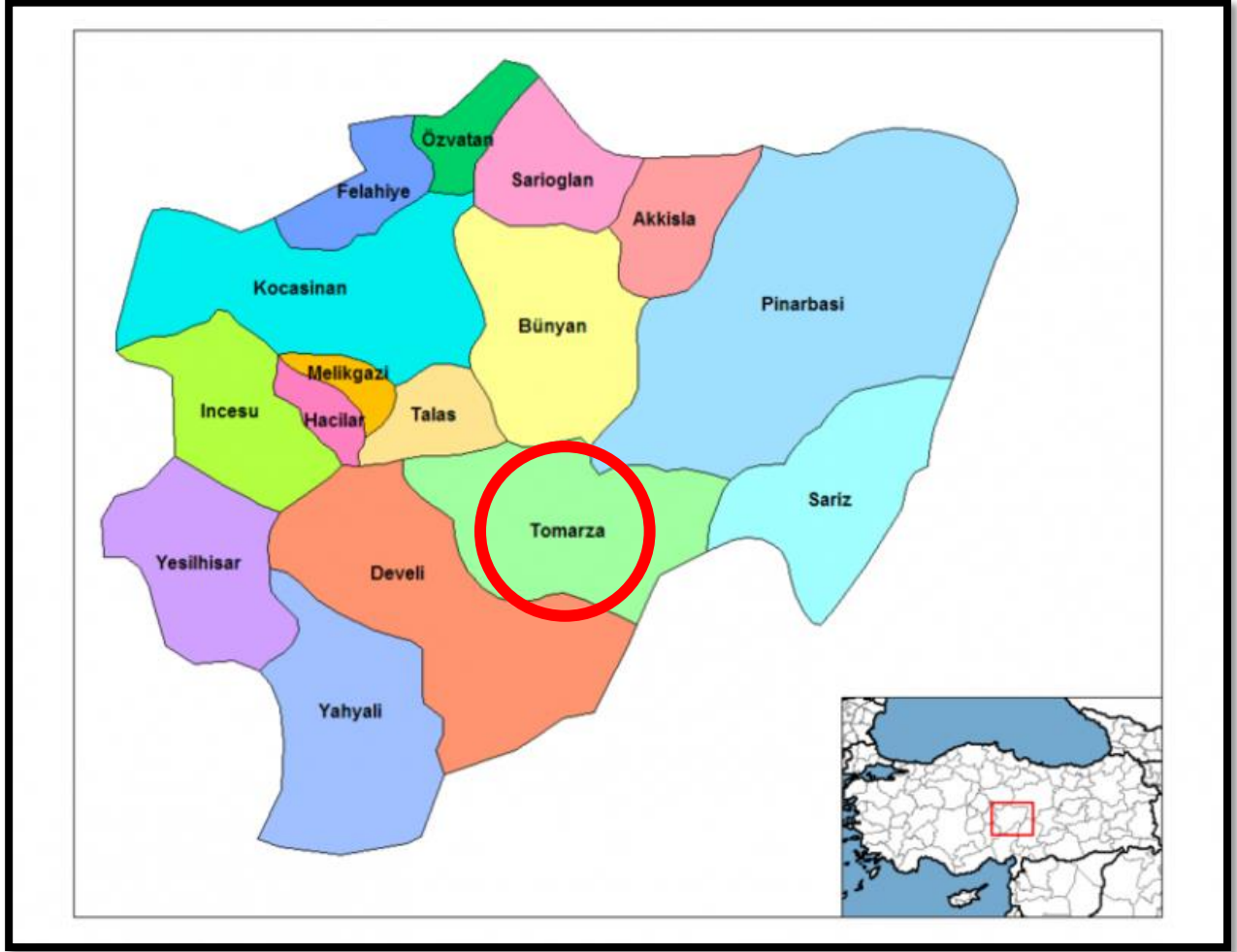
B. İLİN GENEL DURUMU

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 17.109 km² olup ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1054 metredir.

Türkiye'nin toplam nüfus bakımından en kalabalık 15. Şehri olan Kayseri nüfusu, 2024 yılı itibarı ile 1.452.458 kişidir. Kayseri, Cumhuriyetle birlikte 1924 Anayasası gereği vilayet oldu. 1924 Anayasası ile il statüsüne kavuşan Kayseri'nin 1928'de Merkez, İncesu, Bünyan, Develi ve Aziziye(Pınarbaşı) olmak üzere, 5 kazası (İlçe), 21 nahiyesi (bucak) ve 314 köyü bulunmaktaydı. 6360 Sayılı "Ondört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmiyedi İlçe kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 1. Maddesinin 3.Fıkrası kapsamında "Birinci ve İkinci fıkrada sayılan illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır. 30 Mart 2014 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Genel Seçimlerinden sonar ilimizde mevcut 49 belediyeden 33 belde belediyesi kapatılarak 16 ilçe belediyesine dönüştürülmüştür. Bu ilçelerin mahalle sayıları toplamı 714'dür. Nüfusu elli binden fazla olan 4 ilçesi vardır.

Ekonomik bakımdan ise Kayseri, Türkiye'nin ikinci derecede gelişmiş illerinden biri olup, ülkenin en önemli sanayi ve ticaret merkezlerindendir.

Şekil 1: Kayseri İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü



Coğrafya

Kayseri'de bulunan Erciyes dağı 3.916 metreye ulaşan zirvesi ile İç Anadolu'nun en yüksek dağıdır. Erciyes Dağı, göğsünde ve eteklerinde birçok tali volkan tepelerinin bulunduğu sönmüş bir küme volkandır. Dağcılık sporu ve kış turizmi açısından önemli bir yeri vardır. Erciyes'ten sonra bu dağın doğusundan başlayarak Pınarbaşı yöresine kadar uzanan bir sıradağlar silsilesi vardır. Kayseri'de Kuzeydoğudan Güneybatıya doğru üç sıra halinde dağlar uzanır. Bu dağların en önemlisini Toroslar'ın İç Anadolu'ya sarkan kolu oluşturur. Kayseri'nin diğer dağları sıradağlar biçiminde kıvrımlara uğramış bir yapı gösteren yükseltilerdir.

Diğer önemli dağlar; Aladağ (3.735 m), Dumanlı Dağları (3.024 m), Binboğa Dağı (2.856 m), Hınzır Dağı (2.500 m), Bakırdağ (2.462 m), Tahtalı Dağı (2.100 m), Soğanlı Dağı (2.100 m), Rostan Dağı (2.100 m), Beydağı (2.054 m), Kızılviran Dağı (1.950 m), Aygörmez Dağı (1.950 m), Hodul Dağı (1.937 m) ve Koramaz (1.900 m) Dağıdır.

Kızılırmak, Zamantı Irmağı, Sarımsaklı Çayı, Sarız Çayından başka ufak çaylar da bulunmaktadır. Bunlar daha küçük alanlarda sulama hizmetleri için kullanılır ve büyük ırmaklara karışarak kaybolur. Yamula Barajı (Yemliha Barajı) Kızılırmak Nehri üzerinde Kayseri'nin 25 km kuzeybatısında, Yemliha Mahallesi yakınlarında kurulmuştur. Yamula Barajı ve Hidroelektrik Santral Projesi, enerji ve sulama amaçlı Türkiye'nin önemli projelerinden birisidir. 27 Aralık 2003 tarihinde su tutulmaya başlanmıştır. Hidroelektrik Santral, 100 MW kurulu güce sahiptir.

Kayseri'nin önemli gölleri; Camız Gölü, Çöl Gölü, Sarıgöl, Yay Gölü ve Tuzla Gölüdür. Bunların yanısıra çeşitli büyüklüklerde barajlar ve göletler vardır. Bunlar; Ağcaşar, Akköy, Kovalı, Sarımsaklı, Selkapanı, Bahçelik, Sarioğlan ve Yamula Barajları ile Efkere, Karakuyu, Şıhlı, Tekir ve Zincidere göletleridir. Kayseri'nin önemli akarsularının başında Kızılırmak gelmektedir. Kızılırmak Nehrinin 128 Km'lik bölümü Kayseri il sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızılıрмаğın kolları olarak Sarımsaklı Suyu (55 km), Kestuvan Suyu (48 km) ve Değirmendere Suyu (32 km) bulunmaktadır. Diğer önemli akarsuları Zamantı (250 km) ve Sarız Çayı (60 km) Seyhan Nehrinin kolu durumundadır. Kayseri'nin önemli ovaları ise; Develi Ovası (1.050 km²), Sarımsaklı Ovası (300 km²), Karasaz Ovası (80 km²) ve Palas Ovasıdır (50 km²).

Şekil 2: Kayseri İli Uydu Görüntüsü





İklim

Kayseri'nin yarı kurak iklim özelliği bulunmaktadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.

Yıllık sıcaklık ortalaması 10,6 C°'dir. Son 10 yıllık yağış ortalaması 424,6 Kg/metrekaredir. Yağışların büyük bir bölümü ilkbahar aylarında düşmektedir.

İlimiz toprakları genel olarak tarıma elverişli olup konveksiyonel tarım modeli benimsenmiştir. Modern tarım tekniklerinin uygulandığı İlimizde, ağırlıklı olarak, buğday, arpa, şekerpancarı, çerezlik ayçiçeği, çerezlik kabak, patates, baklagiller, yem bitkileri, elma, üzüm yetiştiriciliği yapılmaktadır.

Ekonomi

Kayseri ili, elverişli ulaşım ve enerji olanaklarının yanı sıra zengin yeraltı kaynaklarıyla birlikte önemli ölçüde gelişmiş sanayisi ile önde gelen iller arasında yer almaktadır. Kayseri ilinin gelişmesinde başlıca faktörlerden birisi, ticaret ve zanaatta ilin geçmişten günümüze önemli bir kültürel birikime sahip olmasıdır. Kayseri'de halkın yarısından çoğu ilçe merkezi kent ve kasabalarda yaşar. Eskiden başta halıcılık olmak üzere dokumacılık, dericilik ve bakırcılık gibi üretim etkinlikleriyle tanınan ve canlı bir ticaret yaşamı olan Kayseri yöresi, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde oldukça sönükleşti. Bu sırada tarımsal üretimi, tüketim gereksinmesini karşılamaya yetmeyen bir durumda olan Kayseri'nin ekonomisi Cumhuriyet döneminde, 1926'da halı ipliği ve uçak montaj fabrikalarının açılması, 1927'de demiryolu bağlantısının kurulmasının ardından canlanmaya başladı. 1950'den sonra karayolu ulaşım bağlantılarının güçlenmesi ve tarıma dayalı sanayi yatırımlarının artması, ilin hızla gelişmesine yol açtı. Tüm bu gelişmelere karşın halkın önemli bir bölümü geçimini tarımdan sağlar. Kayseri ilinde yetiştirilen başlıca ürünler buğday, arpa, şeker pancarı, patates, çavdar, elma, soğan, baklagiller, üzüm ve ayçiçeğidir. Ayrıca ilde yaygın olarak sebze ve meyve üretimi de yapılır. Hayvansal ürün elde etmeye yönelik olarak yetiştirilen başlıca hayvanlar koyun ve sığırdır. Kayseri, Türkiye'de en çok sığır eti üretimi yapılan iller arasında altıncı sırada yer alır. Kayseri'de hayvancılığa bağlı olarak yapılan pastırma üretimi önemlidir. Uzunyayla yöresinde eskiden beri iyi cins koşu atı yetiştiriciliği yapılır. Tavukçuluk ve arıcılık da gelir kaynakları arasında yer alır. Kayseri ilindeki başlıca sanayi kuruluşları un, unlu ürünler, şeker, süt, et ürünleri, meyve suyu, konserve, yem, dokuma, deri, traktör takım tezgâhları, makine, metal eşya, mukavva, orman ürünleri, kablo, boru, plastik, tuğla, kiremit fabrikaları ile ordu için pil ve batarya üreten fabrikalardır. Kayseri ilinin başlıca turistik



yöreleri Erciyes Dağı ile Sultansazlığı'dır. Manyas Gölü'n-den sonra Türkiye'nin en önemli ikinci kuş cenneti olarak kabul edilen Sultan Sazlığı'nda yaşayan ve konaklayan su kuşları için bir koruma ve üretme alanı kurulmuştur. Yahyalı yöresindeki yaban keçileri ile keklikler için de böyle bir alan ayrılmıştır. Yeraltı kaynakları açısından oldukça zengin olan Kayseri ilinde bakır, kurşun, çinko, pirit, krom, alüminyum, demir ve linyit yatakları ile maden suyu kaynakları vardır. Eti-bank'a bağlı Orta Anadolu Krom İşletmesi ile Çinko-Kurşun Metal Sanayii AŞ (ÇİNKUR) madencilik alanındaki önemli kuruluşlardır.

Küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındakiler henüz sanayiye katkıda bulunmamaktadırlar. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli görülmektedir. Kayseri'de 500'e yakın sanayi işletmesi vardır. Kayseri imalat sanayi gelişmişlik sıralamasında 18.'dir.

Ticaret sektörü, gerek sanayileşme ve kentleşme olgularıyla olan iki yönlü bağlantısı ve gerekse yarattığı gelir ve istihdam açısından Kayseri için çok önemlidir. Sanayi yapısı ile tarım ve hayvancılık potansiyeli Kayseri'deki mevcut ticari hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Bir milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İlde 20000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır. Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Tarım, Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının % 40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin % 13'ü tarım dışı, % 6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin % 48'i tahıl ekimine ayrılmakta % 42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır. 607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Kayseri'de küçük ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup, küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, yumurta da üçüncü sırayı almaktadır. Beyaz et 4. ana üründür. Kayseri'de tatlısu balıkçılığı da sürekli gelişmektedir. Kayseri orman potansiyeli

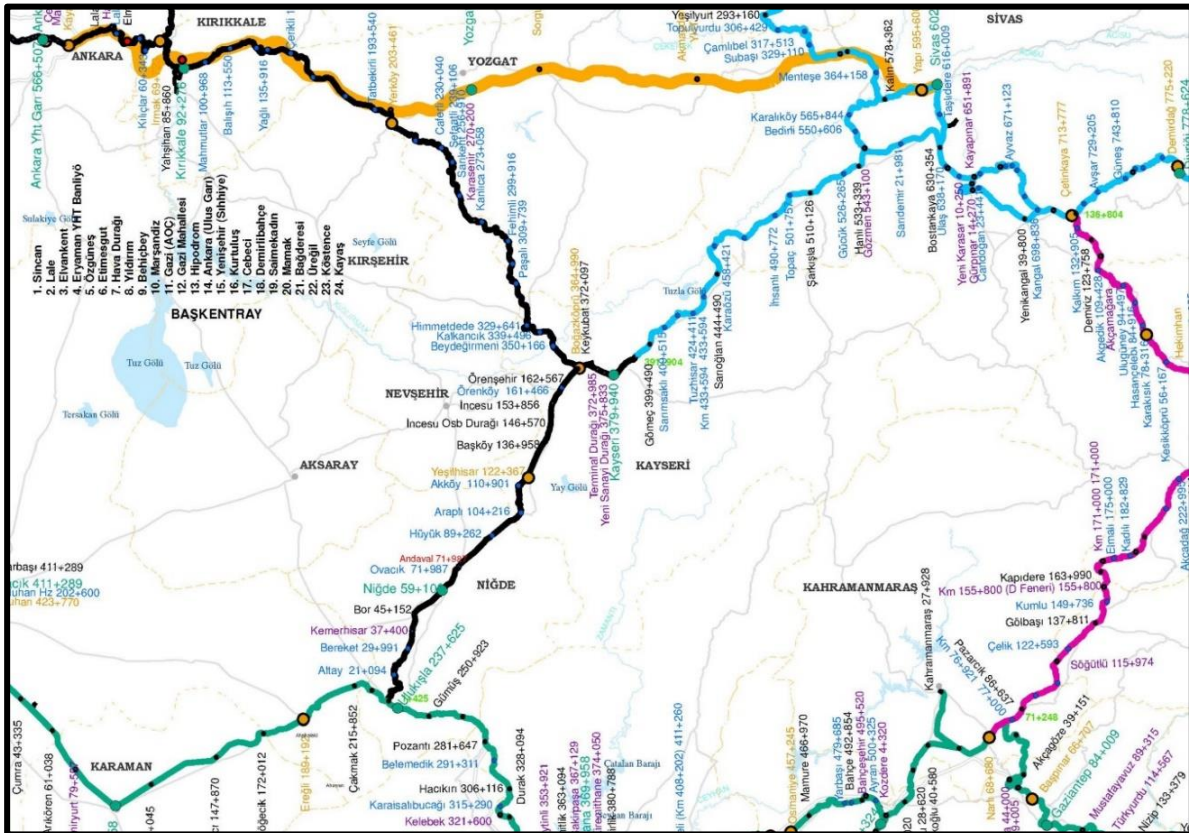
bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22000 hektar normal ve 85000 hektar bozuk olmak üzere 107000 hektar orman arazisi bulunmaktadır. Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

Selçuklu medeniyetinin ve mimarisinin en özgün eserlerini barındıran, Erciyes ile kış turizmine imkân sağlayan, Soğanlı ve Erdemli vadileri ile Ürgüp ve Göreme kadar görsel ve tarihi zenginlikler ile Kapuzbaşı şelaleleri ve yedi göller ile yurdun en güzel doğal güzelliklerine sahip olan Kayseri ili, ülkemizin yaz turizmi hariç her turizm dalında ciddi potansiyeli olan ender illerimizden birisidir.

Ulaşım

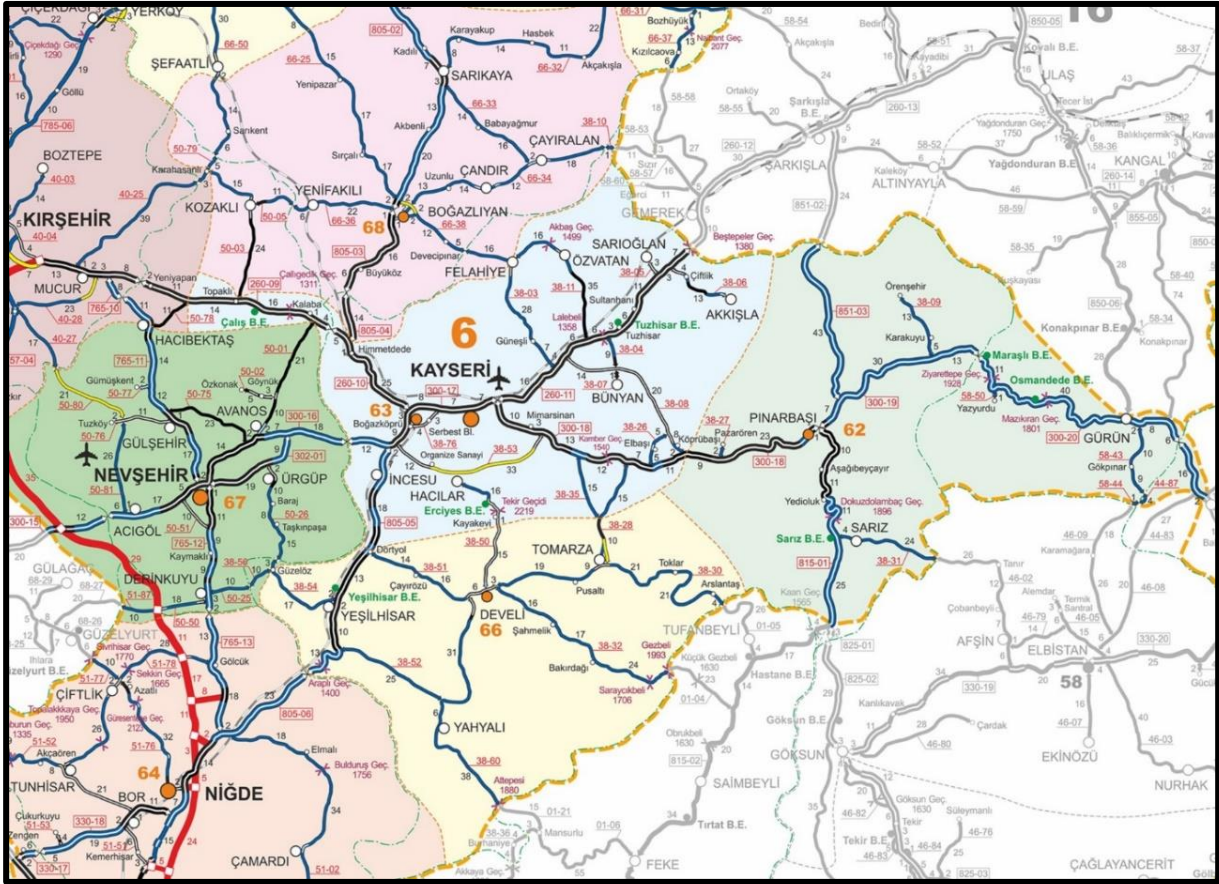
Kayseri ili, bulunduğu coğrafik konumun da etkisiyle geniş bir ulaşım ağına sahiptir. Kayseri'yi çevre illere, ülkenin diğer bölgelerine ve yurtdışına bağlayan ulaşım ağlarının durumu, bölgesel ekonominin canlılığı bakımından önemli bir unsurdur. Dolayısıyla Kayseri kara, hava ve demiryolu ulaşımı bakımından görece iyi bir konuma sahiptir.

Şekil 3: Kayseri İli Demiryolu Ulaşım Ağı



İstanbul ile Ankara'nın doğu ve güneydoğu Anadolu Bölgesindeki illere bağlantısı Kayseri üzerinden gerçekleşmektedir. Afyonkarahisar, Konya, Karaman ile güneyde Mersin, Adana'dan gelen demiryolu hattı il merkezinin kuzey batısındaki Boğazköprü istasyonunda Ankara hattına bağlanmaktadır. İlde Yurtiçi, Yurt dışı yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Kayseri Gar Müdürlüğü Ankara-Sivas Demir yolu hattının 379+940 km'sinde kurulmuştur. Ankara'ya 381 km, Sivas'a 223 km, Adana'ya 319 km mesafede bulunmaktadır.

Şekil 4: Kayseri İlinin Karayolu Ulaşım Ağı



Kayseri günümüzde Karayollarının önemli bir kavşak noktasındadır. Kuzeybatıda Ankara'dan gelen devlet yolu ile güneyden Adana ve Niğde'den gelen yol, Kayseri şehir merkezinin 15 km. kuzeybatısında Boğazköprü mevkiinde birleşir. Buradan doğuya yönelen yol şehir çıkışında ikiye ayrılır ve yollardan biri Samsun-Sivas, diğeri de Malatya eksenine bağlanır. Bu haliyle Kayseri'den Türkiye'nin her tarafına ulaşım imkânı vardır.

Şehir merkezine 6 km uzaklıkta bulunan Erkilet Havaalanından THY, Kayseri-İstanbul-Kayseri olmak üzere yaz ve kış çerçevesinde her gün karşılıklı seferler düzenlenmektedir. 5.820.000 m²



alan üzerinde kurulu bulunan 12. Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı sınırları içinde tahsis edilen ve 100.000 m²'lik bir alanda faaliyet gösteren, DHMİ Kayseri Havalimanı Müdürlüğü iç ve dış hatlar olmak üzere iki adet terminal binasına sahiptir. Terminal binalarının toplam kullanım alanı 22.000 m² olmakla birlikte, 9 adet uçak park kapasiteli apron mevcut bulunmaktadır.

Depremsellik

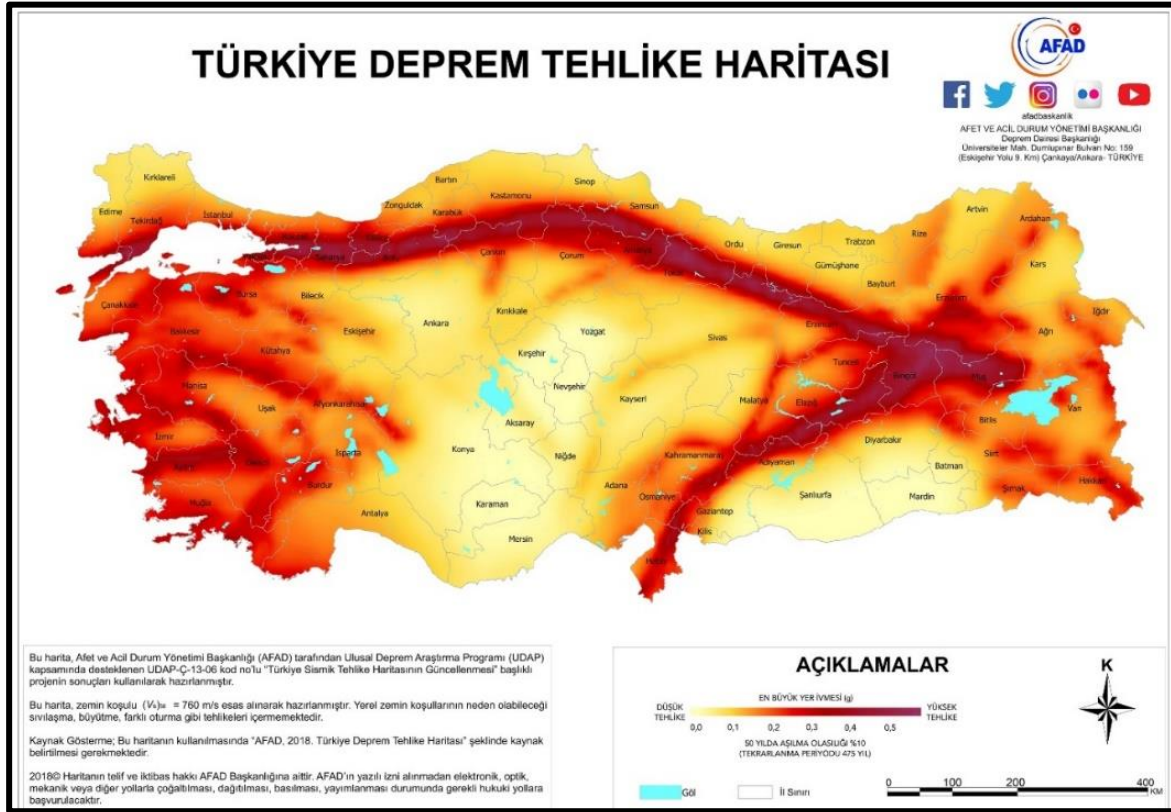
Ülkemizdeki çoğu yerleşimler gibi Kayseri de diri fay üzerinde yer alan ve deprem tehdidi altında yaşayan bir ilimizdir.

Türkiye Diri Fay Hattı'na göre Kayseri il merkezi kuzeybatısından ve güneydoğusundan geçen fay zonları tarafından sınırlanır. Bu zonlardan ilki kuzeybatıda olup Erkilet Fay Zonu olarak tanımlanmıştır. Eğim atım bileşenli sol yanal atımlı fay karakterinde olup kuzeydoğu doğrultulu olarak uzanır. Güneydoğuda yer alan Erciyes Fay Zonu ise Erciyes dağı boyunca birbirine paralel çok sayıda faydan oluşur. Talas ilçesinin güneydoğusunu sınırlayan eğim atımlı faylardan oluşur ve kuzeydoğuya doğru devam eder.

Kayseri kent merkezi zemini alüvyon olan illerimizden biridir. Deprem dalgaları bu tür zeminler tarafından büyütülerek binalara iletilir. Zemin büyütmesi olarak tanımlanan bu durum bir deprem olduğu takdirde Kayseri kent merkezinin kaya üzerinde yer alan kent merkezlerinden daha şiddetli olarak sarsılacağı, bunun sonucunda da hasar oranının fazla olacağı anlamını taşımaktadır.

Yapılan araştırmalar olası büyük bir depremde Kayseri kent merkezinin bilhassa ova içerisinde kalan kesimlerinde sivilaşma olaylarının da yaşanabileceğini göstermektedir. Belli büyüklüğe ulaşan depremlerde belli koşullara sahip zeminlerde meydana gelebilen sivilaşma, zeminin üstündeki yapıları taşıyamamasına neden olmakta, yapılar yer sarsıntısının bir sonucu olan bu olay nedeniyle de hasar almaktadır.

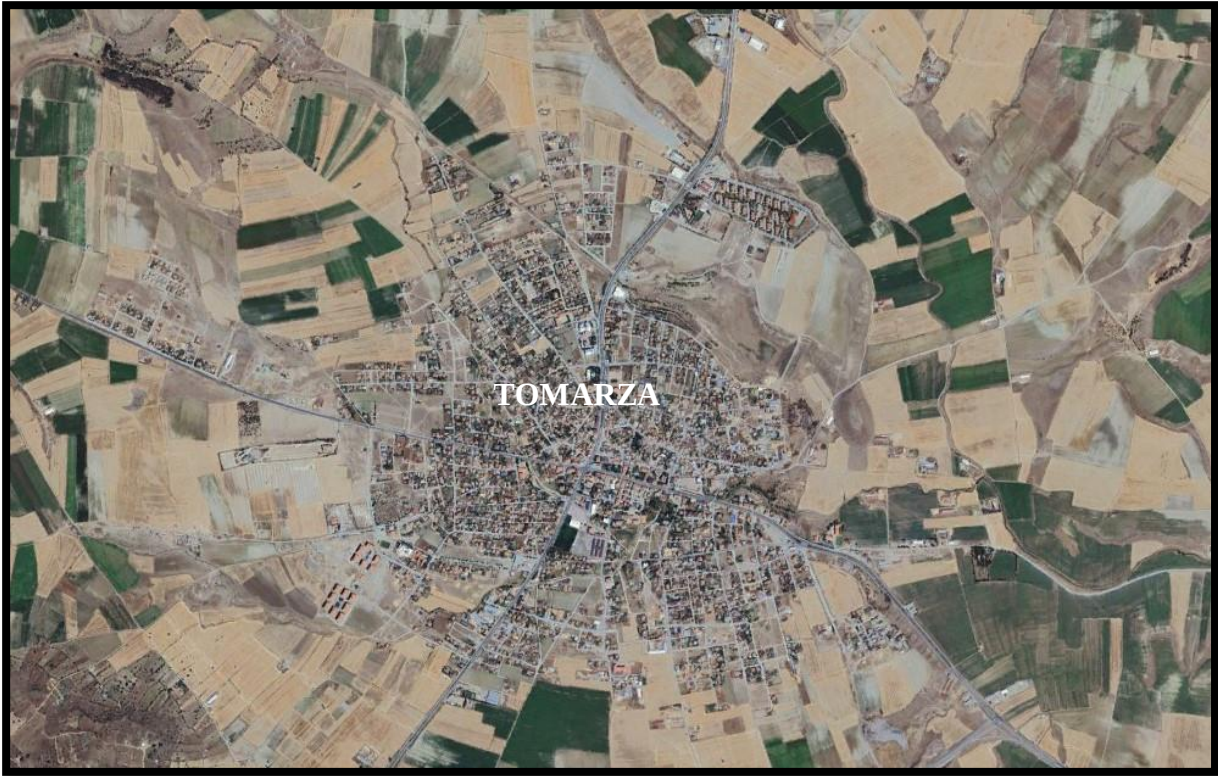
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



C. İLÇENİN GENEL DURUMU

Kayseri'ye bağlı bir yerleşim yeri olan Tomarza ilçesinin denizden yüksekliği 1397 m olup yüzölçümü 1452 km² 'dir. İlçe, Kayseri merkezinin 70 kilometre uzaklıktadır. Tomarza İç Anadolu Bölgesinin Orta Kızılırmak bölümünde yer alan Kayseri İlinin sınırları içindedir. Doğuda Pınarbaşı ve Sarız, batıda Develi, kuzeyde Talas ve Bünyan, güneyde Adana İli Tufanbeyli İlçesi ile çevrilidir.

Şekil 6: Kayseri İli Tomarza İlçesi Uydu Görüntüsü



Tarım arazisi olarak kullanılan alan 429.820 dekar, çayır mera 547.410 dekar, tarım dışı arazisi ise 153.860 dekar olup, toplam da 1.452.000 dekar araziye sahiptir.

Başlıca yükseltiler şunlardır: Aygörmez dağları (2072m), Süvegen (1953m), İlçenin güney ve güneydoğusunda ise Torosların Tahtalı kolunu oluşturan sıradağlar vardır. Buradaki önemli yükseltiler; Dumanlı, Adaçe, Kızılgün, İliman, Büyük ve Küçük Kızıldağlar, Güngörmez, Soğanlı ve Kocadağ'dır. İlçenin 9 km. güneyinde bulunan Sümengen Dağları hayvancılıkla uğraşanların ve arıcıların sürekli bir uğrak yeri olması bakımından ayrı bir öneme sahiptir. Kuzeybatı yönünde yer alan Erciyes Dağı ise mağrur bir komutan edasıyla adeta bu dağları selamlamaktadır.



İlçenin belli başlı üç ovası bulunmaktadır. Bunlar; İlçe merkezinin üzerinde kurulu bulunduğu Göstere Ovası, Özlüce kasabası yakınlarındaki Mandal Ovası ile Pusatlı mahallesi civarındaki Çukuryavşan ovalarıdır.

Zamantı Irmağı İlçe topraklarına Avşarsöğütlü mahallesinden katılmakta olup, sırasıyla Tatar, Akmezar, Köprübaşı, Bostanlık, Süvegenler, Şıhbarak, Böke ve Culha mahallelerinin arazisinden geçerek Develi ilçe sınırlarına girer.

İlçe sınırları içerisinde kayda değer bir göl bulunmamaktadır. Bununla birlikte Kızıldağ yöresindeki Kızılgöl ile İmamkullu yakınlarında bulunan Göldeğirmeni savaş yıllarında suyunun kesilmesinden dolayı halk arasında efsaneleşmiştir.

İklim ve Bitki Örtüsü

İç Anadolu'nun karasal iklimi İlçede de kendini gösterir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve karlı geçer. Gece ile gündüz arasındaki sıcaklık farkı çok fazladır. Haziran, Temmuz, Ağustos ayları dışında gece sıcaklıkları 0 derecenin altına düşmektedir. Bu sebeple erken don olayları görülür. Kar yağışları Kasım ayının başından Nisan ayının ortalarına kadar devam eder. Yağmurlar ilkbaharda konveksiyon, sonbaharda cephe yağışları şeklindedir.

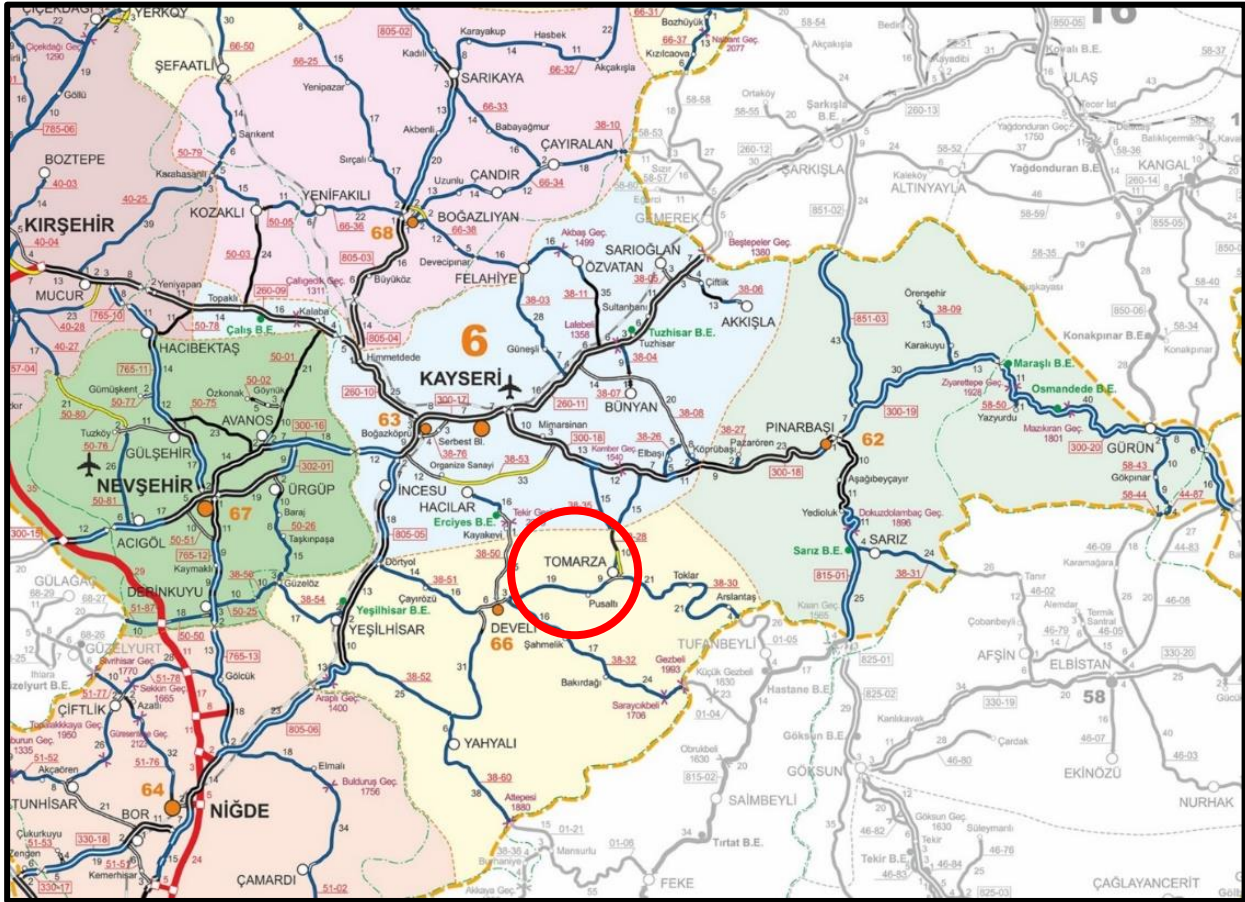
Ekonomi

İlçe ekonomisinde hayvancılık en önemli faaliyettir. İlçe ekonomisinde tarım da önemli faaliyet dallarında biridir.

Ulaşım

Kayseri ve Tomarza ilçesi arasındaki karayolu mesafesi yaklaşık 70 kilometredir. Tomarza ve Kayseri arasındaki seyahat süresi seçilen ulaşım şekline göre değişiklik gösteriyor. Birçok otobüs firması Tomarza ve Kayseri arasında doğrudan seferler düzenliyor ve yolcuların yaklaşık 1-2 saat sürmektedir.

Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı





D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

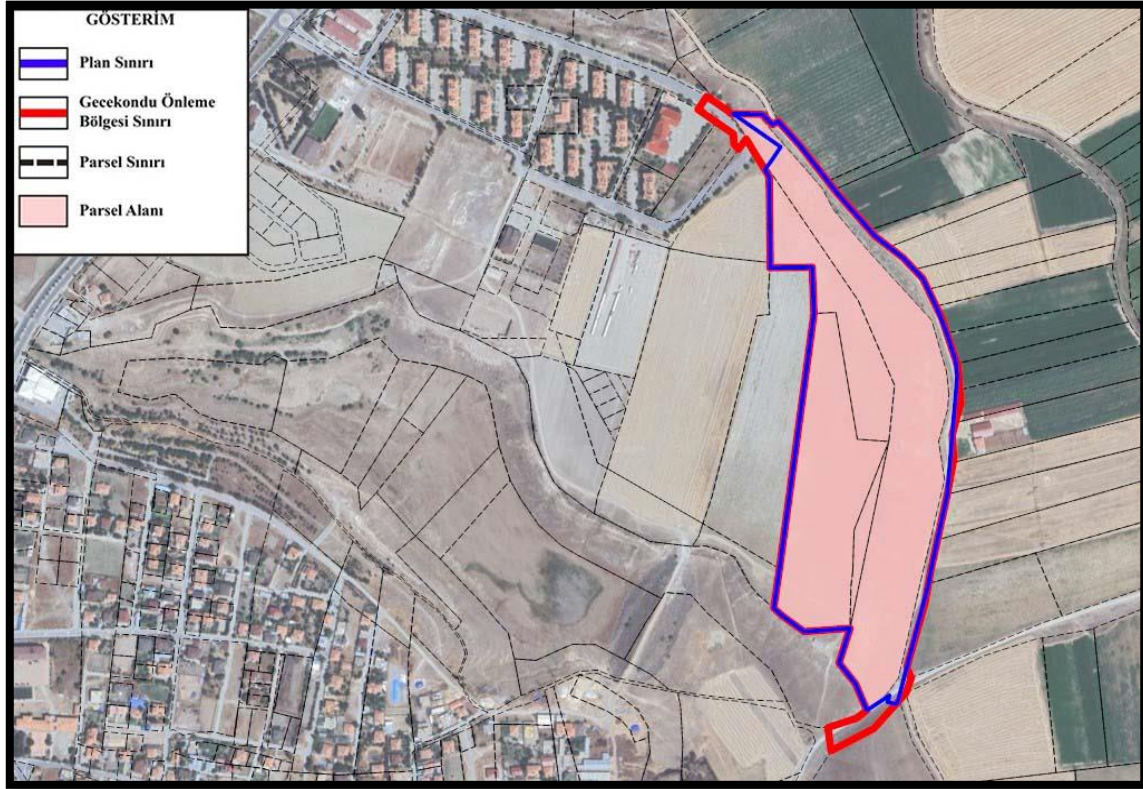
Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 11,21 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 29.04.2025 tarih ve 820986 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı %0-8 eğim değerine sahip olup alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 4 adet parselden oluşan alan, toplam (tapu alanı) 97.187,7 m² yüzölçümüne sahip olup parsellerin tamamı Maliye Hazinesi’ne aittir.

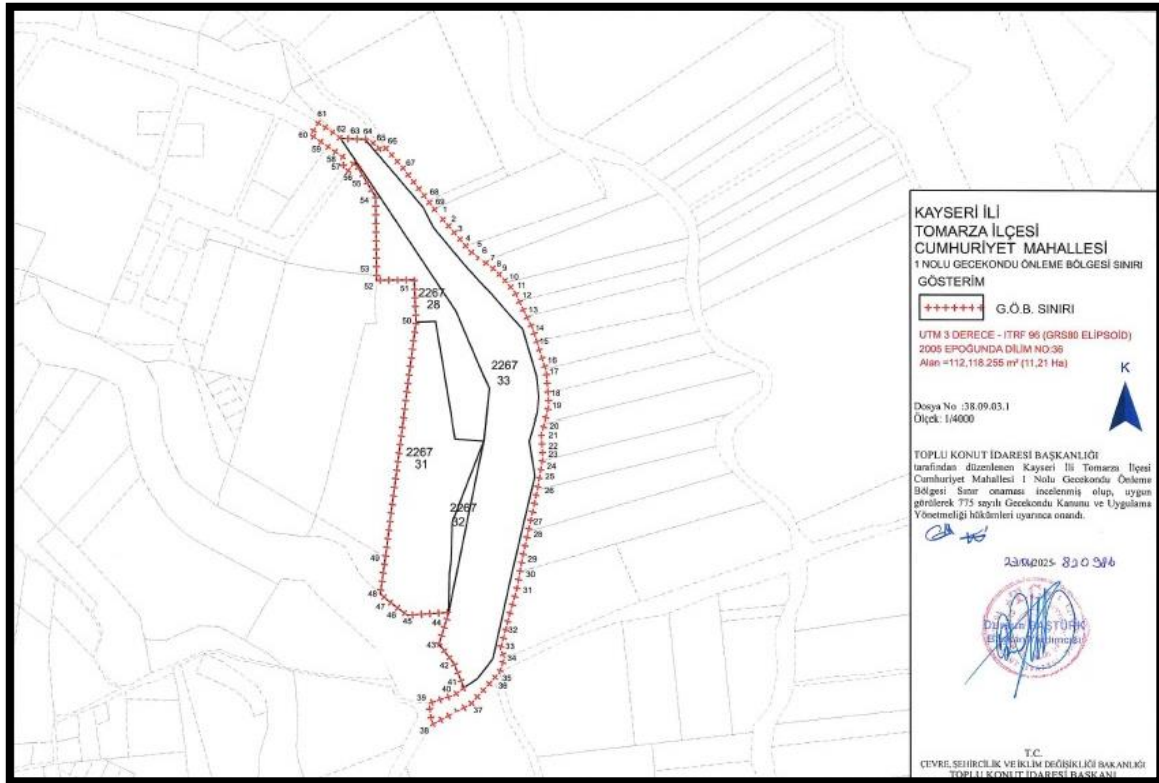
Planlama çalışması “Gecekondur Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen alan içerisinde yaklaşık 10,65 hektarda gerçekleştirilmektedir.

Mülkiyet ve arazi yapısı dikkate alındığında “Gecekondur Önleme Bölgesi”nde yapılacak planın, onama sınırı da “Gecekondur Önleme Bölgesi” sınırının içinde kalmaktadır. Bu kapsamda planlama alanı, 1/25.000 ölçekli L35-B1, 1/5.000 ölçekli L35-B-02-D ile 1/1.000 L35-B-02-D-4-B, L35-B-02-D-3-A, L35-B-02-D-4-C, L35-B-02-D-3D paftalarında yer almaktadır.

Şekil 8: Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Sınırı ve Parsel Alanı



Şekil 9: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi





KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 10: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ					
UTM 3 DERECE-ITRF 96 DİLİM NO: 36					
Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
1	483588.950	4258273.223	2	483601.934	4258257.990
3	483611.179	4258247.144	4	483628.093	4258227.300
5	483634.618	4258219.645	6	483649.948	4258207.492
7	483652.249	4258205.668	8	483665.400	4258195.243
9	483669.377	4258192.091	10	483683.203	4258177.062
11	483693.992	4258165.335	12	483700.339	4258151.654
13	483710.310	4258130.160	14	483717.689	4258114.254
15	483723.638	4258095.784	16	483736.154	4258056.917
17	483737.175	4258053.747	18	483739.420	4258023.626
19	483740.696	4258006.499	20	483734.322	4257981.775
21	483730.322	4257966.257	22	483731.371	4257947.067
23	483732.096	4257933.802	24	483731.600	4257931.047
25	483727.714	4257909.459	26	483724.302	4257890.506
27	483715.076	4257846.571	28	483712.088	4257832.407
29	483703.944	4257793.811	30	483700.971	4257776.522
31	483696.965	4257753.228	32	483681.368	4257695.841
33	483674.052	4257668.992	34	483679.775	4257656.537
35	483672.969	4257636.808	36	483665.101	4257627.970
37	483633.825	4257592.151	38	483580.638	4257563.512
39	483576.681	4257593.087	40	483611.677	4257604.753
41	483624.816	4257615.015	42	483610.848	4257648.860
43	483590.441	4257675.418	44	483604.083	4257719.672
45	483547.259	4257715.410	46	483535.761	4257723.803
47	483520.672	4257735.278	48	483509.701	4257745.187
49	483516.840	4257795.737	50	483559.438	4258121.033
51	483557.213	4258179.805	52	483504.899	4258179.217
53	483505.490	4258185.849	54	483504.089	4258295.018
55	483475.562	4258343.369	56	483466.215	4258330.173
57	483460.461	4258336.764	58	483459.889	4258349.742
59	483438.697	4258364.794	60	483416.058	4258380.870
61	483426.902	4258397.692	62	483452.807	4258379.300
63	483456.492	4258375.691	64	483495.826	4258374.680
65	483508.280	4258361.582	66	483515.183	4258365.941
67	483542.291	4258334.716	68	483576.417	4258289.740
69	483584.723	4258278.793			

Not: Koordinat değerleri MEGSİS'den alınmıştır.

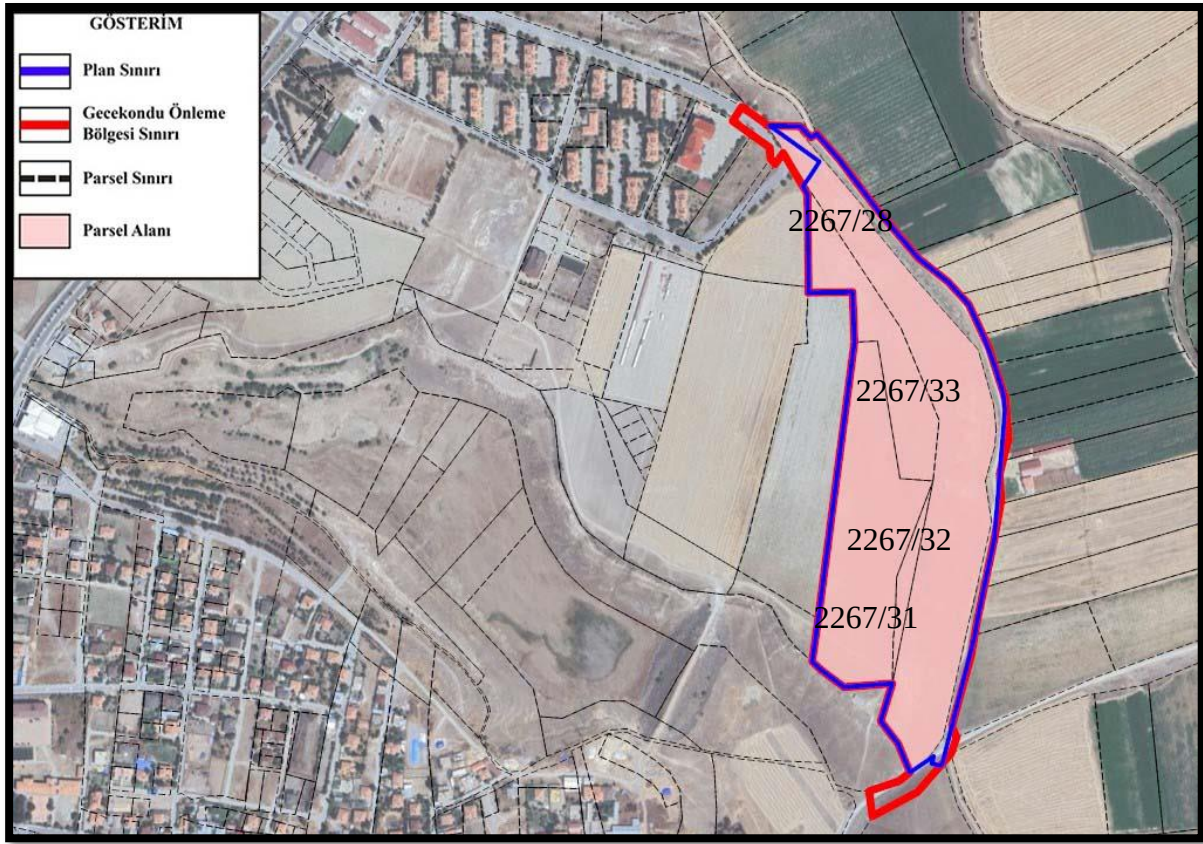
Ç

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1.MÜLKİYET DURUMU

Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen 4 adet parselden oluşan alan, toplam (tapu alanı) 97.187,7 m² yüzölçümüne sahip olup parsellerin tamamı Maliye Hazinesi'ne aittir. Planlama çalışması "Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilen 11.21 hektarlık alan içerisinde yaklaşık 10.65 hektarda gerçekleştirilmektedir.

Şekil 11: Kadastral Durum



Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen alan 4 adet parselden oluşan alan, toplam (tapu alanı) 97.187,7 m² yüzölçümüne sahip olup tamamı Maliye Hazinesi'ne aittir.

Tablo 1:Mülkiyet Dağılımı

ADA/PARSEL	MÜLKİYET GRUPLARI	TAPU ALANI (M ²)
2267/28	MALİYE	15.476,68
2267/31	MALİYE	30.917,56
2267/32	MALİYE	2.417,79
2267/33	MALİYE	48.375,67
TOPLAM		97.187,7

2.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanı topografik açıdan incelendiğinde; Bölgede %0-8 eğim değerine sahiptir ve yapılaşmaya engel değildir.

Şekil 12: Arazi Yapısı



2.3. JEOLojİK ETÜT

Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Cumhuriyet sınırları içerisinde yer alan 1100 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüdü, 21.11.2017 tarihinde Kayseri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.



İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ:

İnceleme alanı yerleşim yönünden "Uygun Alanlar", "Önlemlili Alanlar" ve "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" olmak üzere tanımlanacak ve nedenleri açıklanacaktır. Ekli haritalara da işaretlenen bu bölgelerde alt başlıkların ilk harflerinden üretilecek simgeler kullanılacaktır.

- 1-Uygun alanlar (UA)
- 2- Önlemlili alanlar (OA)
- 3- Uygun olmayan alanlar (UOA)

İnceleme alanı içindeki sahalara topoğrafik, morfolojik, jeolojik ve jeoteknik özellikleri göz önünde bulundurularak Yerleşime Uygunluk Açısından bir alt başlık altında değerlendirilmesi uygun bulunmuştur.

UYGUN ALANLAR (UA):

İnceleme alanı 1/5000 ölçekli imar planı çalışmalarına esas teşkil etmesi amacı ile yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Yerleşime uygunluk değerlendirilmesinde, T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Başkanlığı" tarafından yayınlanan 19.08.2008 gün ve 10337 Sayılı "İmar Planına Esas Jeolojik ve/veya Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporlarının hazırlanmasına ait genelgesinde belirtilen esaslar dikkate alınmıştır. Planlama için yapılan değerlendirmede; yer altı su seviyesi, taşıma kapasitesi, oturmalar, şişme miktarı, sıvılaşma riski ve deprem durumu, heyelan, kaya düşmesi, vb. doğal afet riski gibi yapısal özelliklerden oluşan kriterler göz önüne alınmıştır.

Yapılan tüm çalışmaların irdelenmesi ve değerlendirilmesine bağlı olarak, inceleme alanı yapılaşma yönünden kullanım sınıflamasına tabi tutulmuştur. Buna göre; Kayseri İli, Tomarza İlçesi Mücavir alanında bulunan arazinin imar planı çalışmalarına esas teşkil etmesi amacıyla yaptırılan jeolojik jeoteknik çalışmalardan elde edilen çoklu parametrelerin değerlendirilmesi sonucunda ve kaya düşmesi, heyelan, çığ vb. doğal afet riski olmamasından dolayı, Ö.A. olarak belirlenen alan çıktıktan sonra kalan kısım inceleme alanı yapılaşma açısından UYGUN ALANLAR (UA) olarak belirlenmiştir.



Çalışma alanı, deprem koşulları hariç hiçbir doğal afet tehlikesi potansiyeli taşımayan jeolojik-jeoteknik özellikler açısından yerleşime uygunluğu etkileyebilecek hiçbir mühendislik problemi bulunmayan, herhangi bir önlem alınmasına gerek olmadan yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır. Rapor içerisinde ve Yerleşime Uygunluk Haritalarında "UA" simgesiyle gösterilmiştir.

ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA-2.2): (Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar)

İmar Planı çalışmalarına esas teşkil etmesi amacı ile düzenlenen ve 1/5000 ölçekli yapılaşma yönünden uygunluk haritaları üzerinde U.A. ile gösterilen alanlar için; jeolojik - jeoteknik ve jeofizik etüt çalışmalar sonucunda etüt alanının kuzey doğusunda şevin bulunduğu alan yapılaşmaya sakıncalı kılacak jeolojik jeoteknik olarak problemlere yol açabilecek olan küçük bir alan belirlenmiştir. Bu alan önlemlilik alan olarak değerlendirilmiş ve haritada OA-2.2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu bölgede zeminde şev ve kot farkından dolayı kaya düşmesi olabileceği değerlendirilmiştir.

Çalışma alanı içinde doğal afet tehlikeleri ve/veya jeolojik /-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya esnasında almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alan olarak bu bölge belirlenmiştir.

İnceleme alanında yapılması düşünülen önemli inşaatların yapımında önceden aletsel zemin etütleri yapılmalı ve elde edilecek verilere göre temel ve inşaat sistemleri tespit edilmelidir.

İnceleme alanı 3.derece deprem bölgesinde yer aldığından tüm inşaatlarda ilgili deprem yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

Bu alanlar inceleme alanının kuzey doğusunda yer alan jeolojisini Çatakdere tufünün oluşturduğu kesimlerdir, Topografik eğim bu alanlarda inceleme alanının geneline nispetle fazladır. Bu alanlarda heyelan, akma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, kuzey kesimlerde eğimin arttığı bu alanlardan düşme ve kopma riskine sahip kaya bloklarının yuvarlanarak bu alanları etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Bu alanlarda kaya düşmesi riskini ortadan kaldıracak mühendislik önlemleri alınabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "04- 2.2" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;



- İnceleme alanı dışından yuvarlanarak gelebilecek kaya bloklarına karşı gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. Alınacak önlemin türü, boyutu, niteliği zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

-Proje kapsamında yapılaşmaya gidilmesi halinde temel tipi, temel derinliği yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve stabiliteye yönelik çalışmalar zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

UYGUN OLMAYAN ALANLAR (U.O.A):

Uygun Olmayan Alanlar (UOA) incelenirken aşağıda verilen başlıklarda incelemeler yapılmalıdır.

- Deprem Tehlikesi Açısından
- Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)
- Yanal Yayılma Riskli Alanlar
- Kütle Hareketleri Tehlikeleri Açısından Uygun Olmayan Alanlar (UOA-2)
- Heyelan Riskli Bölgeler
- Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler
- Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler
- Çökme (dolin vb karstik boşluk çökmeleri, tasman vb hareketler) Açısından Riskli Bölgeler
- Taşkın Alanları
- Çığ Düşmesi Riskli Alanlar
- Tıbbi Jeolojik Riskli Alanlar

İnceleme alanımızda bu değerlendirmeler genel olarak yapılmıştır.

Ancak Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mah. Tescilli Kilise Camii ve Devir Odasının koruma alanı bulunmaktadır. Tomarza Belediyesinden bu karar ve Mevcut koruma alanının 1/2000 ölçekli haritası alınmıştır.

Sonuç olarak Mevcut Koruma Alanının dışında bu risklerin hiçbirisini taşıyan bir bölge tespit edilmemiştir.



Sonuç ve Öneriler

- Bu çalışmanın genel amacı, Kayseri İli, Tomarza İlçesi'nin 1100 hektar alanın İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanması olup jeolojik ve jeoteknik çalışmaları sırasında 1/5000 ölçekli L35A-05C, L35B-01-C, L35B-01D, L35B-02-D, L35B-06B. L35B-07A numaralı 6 adet hali hazır harita kullanılmıştır. (2007 Tomarza İmar Planında İller Bankası tarafından hazırlanmış ve 11 adet 1/5000 ölçekli harita kullanılmıştır.) İnceleme alanı arazide işveren olarak TOMARZA BELEDİYESİ adına, ÇİLEK Mim Müh. Danış Arge Hiz. San. Tic.Ltd.Şti. tarafından aşağıdaki çalışmalar yapılarak değişik ölçekli haritalar ve laboratuvar deney ekleri ile birlikte bu rapor hazırlanmıştır. İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 3. Derece Deprem bölgesinde yer almaktadır. Bunun için yapılacak olan binada bu bölgeler için hazırlanmış Deprem yönetmeliğine mutlaka uyulması gerekmektedir.
- İncelenen alanının jeolojik yapısını ve zemin özelliklerini belirlemek amacıyla saha gözlemleri ve literatür çalışmaları yapılarak morfolojik-yapısal özellikleri de derlenmiştir. Alanda yer alan birimlerin mekanik, dinamik özelliklerini ve yer altı suyunu araştırmak amacıyla aşağıdaki çalışmalar yapılmıştır 40 lokasyonda 3,00-10,00m derinliklerde karotlu zemin sondaj çalışması yapılmıştır. 18 lokasyonda sismik kırılma ölçümü yapılmıştır. 8 lokasyonda mikrotremör ölçümü yapılmıştır. Sondajlardan elde edilen numuneler gerekli jeoteknik laboratuvar deneylerine tabi tutulmak için ASF GRUP Yapı İnşaat Müteahhitlik Mühendislik Mimarlık Müşavirlik Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. Laboratuvarı'na gönderilmiştir.
- Afet Bölgelerinde yapılacak olan İnşaat Yönetmeliğine göre, etüt alanında yapılan sondaj, sismik ve mikrotremör ölçüm ve çalışmalarından elde edilen sonuçlara göre Zemin Grubu B Yerel zemin sınıfı ise 2-2 olarak değerlendirilmiştir.
- Projede uygulanacak olan yatay deprem ivmesinin 0.20 g olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. (Afet bölgelerinde yapılacak yapıda hakkında yönetmelik.)
- İnceleme alanı, çığ, heyelan, su baskını, sellenme ve feyezan gibi doğal afetlere karşı duyarlılığı gözlemlenmemiştir. 6 40 lokasyonda 3,00-10,00m derinliklerde karotlu zemin sondaj çalışması yapılmıştır. 18 lokasyonda sismik kırılma ölçümü yapılmıştır. 8 lokasyonda mikrotrömer ölçümü yapılmıştır.İnceleme alanında Çatakdere Tüfû(Pleç), Valibaba Ignimbriti (Plev) ve Alüvyon gözlenmiştir. İnceleme alanının 1/25000 ölçekli jeoloji haritası EK I'de verilmiştir. İnceleme alanında, açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna rastlanmamıştır.



KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



- Proje alanında sürekli akış gösteren dere, akarsu ve göl gibi su kaynağı yoktur. Proje alanına en yakın dere, proje alanının doğusundaki mevsimsel olarak akış gösteren Su deresidir.
- İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda, tespit edilen zemin parametreleri toplu olarak şöyle özetlenebilir.

Zemin Grubu	B1
Yerel Zemin Sınıfı	Z2
Etkin Yer İvme Katsayısı	0,20
Spektrum Karakteristik Periyotları	TA=0,15 TB=0,40
Kayma Dalgası Hızı (m/sn)	700-1000
(Ko) Zemin Yatak Katsayısı (t/m3)	40.000-60.000
Taşıma Gücü (kg/cm2)	2,0

- Rapor kapsamındaki hesaplamalar belirli kabullere dayalı "örnek hesaplama niteliğinde olduğunda herhangi bir statik proje için parametre olarak kullanılamaz. Gerek statik proje gerekse önlem projelerine ait parametreleri belirlemek için ayrıntılı parsel/bina bazında Jeolojik-Jeoteknik Etüt (Zemin ve Temel Etüt) Raporları hazırlanmalıdır.
- 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas teşkil etmesi amacı ile düzenlenen ve 1/5000 ölçekli yapılaşma yönünden uygunluk haritaları üzerinde U.A. ile gösterilen alanlar için, jeolojik jeoteknik ve jeofizik etüt çalışmalar sonucunda etüt alanının kuzey doğusunda şevin bulunduğu alan yapılaşmaya sakıncalı kılacak jeolojik jeoteknik olarak problemlere yol açabilecek olan küçük bir alan belirlenmiştir. Bu alan önlemleri alan olarak değerlendirilmiş ve haritada OA-2-2 simgesi ile gösterilmiştir. Bu bölgede zeminde şev ve kot farkından dolayı kaya düşmesi olabileceği değerlendirilmiştir. Çalışma alanı içinde doğal afet tehlikeleri ve/veya jeolojik /-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya esnasında almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alan olarak bu bölge belirlenmiştir.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen önemli inşaatların yapımında önceden aletsel zemin etütleri yapılmalı ve elde edilecek verilere göre temel ve inşaat sistemleri tespit edilmelidir.
- İnceleme alanı içerisinde Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mah. Tescilli Kilise Camii ve Devir Odasının koruma alanı kararı bulunmaktadır. Tomarza Belediyesinden bu karar ve Mevcut

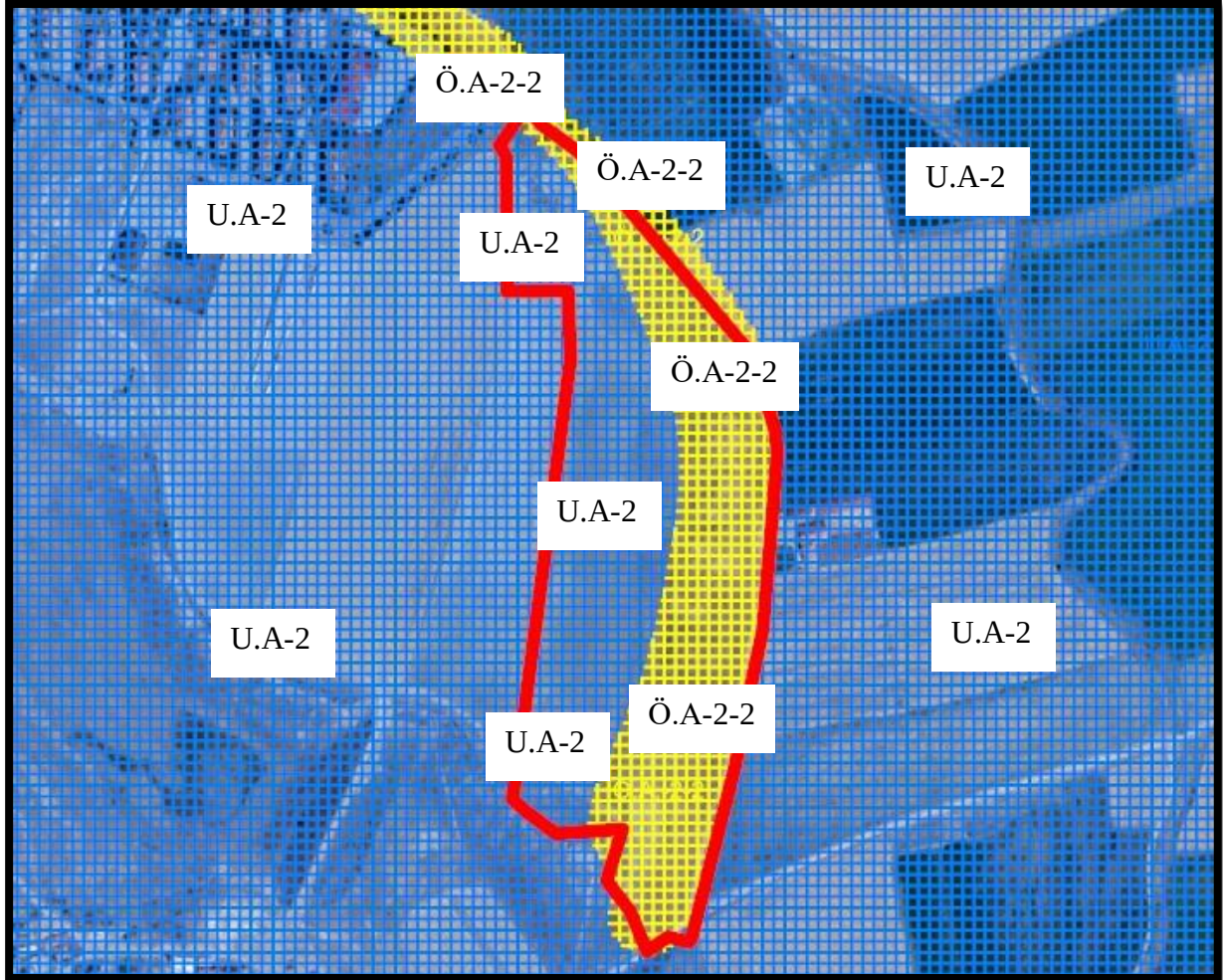


koruma alanının 1/2000 ölçekli haritası verilmiştir. Sonuç olarak Mevcut Koruma Alanının dışında bu risklerin hiçbirisini taşıyan bir bölge tespit edilmemiştir. İnceleme alanında Uygun Olmayan Alanlar (UOA) yoktur. Koruma alanının koordinatları ek olarak verilmiştir.

- Bu çalışmada, jeoteknik sondajlar, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında imar planı yapımında, planlamaya yönelik hazırlanmış olup genel öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz ve kullanılması da sakıncalıdır. Yapılaşmalardan önce "Planlı Alanlar Tip imar Yönetmeliği (2008)" gereğince parsel bazında zemin etüdü yaptırılması zorunlu olup zemin etütlerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın "Bina ve Bina türü Yapılar için Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı (2005)" na uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenmeli, ayrıca "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
- Mikrotremör çalışmalarından elde edilen zemin hakim titreşim periyodu T_0 aralıklarına göre inceleme alan C sınıfı zeminlerin özelliklerini taşımaktadır ve fakat zemine ait tüm diğer parametreler B sınıfı zemin özelliklerini taşıdığı için inceleme alan B zemin sınıfı olarak değerlendirilmiştir parsel bazlı zemin etütlerinde zemin hakim titreşim periyodu değerleri gerek mikrotremör yöntemiyle ve/veya sismik yöntemlerle detayı değerlendirilip bina ve zemin arasında titreşim periyodu açısından rezonansa yol açmayacak değerler hesaplanmalıdır. Ayrıca parsel bazlı zemin etütlerinde bölgede sık rastlanan ve oluşumu muhtemel boşluk ve galeriler için gerekli jeofizik yöntemler uygulanarak araştırılması elzemdir uygulanacak yöntemler ekonomik olması açısından bina yükü ve büyüklükleri vb. parametreler göz önüne alınarak sismik, elektrik ve hatta elektromanyetik cihazlar yardımıyla değerlendirilebilir.
- Çalışma alanında 18 noktada sismik kırılma çalışması ve aynı serim üzerinde yüzey dalgalarının çok kanallı analizi yöntemi(MASW) 8 noktada mikrotremör çalışmaları sahaya uygulanmıştır. Çalışma alanında araştırma derinliği 30 m. olarak düşünülmüş ilçe merkezinde uzun açılım gereksinimi olduğu için MASW yöntemi tercih edilmiştir. Çalışma alanında yapılan sismik çalışmalarda V_{s30} hız değerleri saha genelinde 410- 484 m/sn arasında değerler almıştır. 10 tabaka olarak modellenen saha geneli S hızlarının birbirine yakın olduğu hızlar tek tabaka olarak göz önüne alınmış ve dinamik elastik

parametreler bu şekilde hesaplanmıştır. 0-3.5 m. derinlikte zeminler düşünüldüğünde Elastisite modülüne göre orta sağlam dayanımlı, kayma modülüne göre orta sağlam dayanımlı, bulk modülüne göre az sıkışma dayanımlı zemin sınıfına girmektedir. NEHRP-UBC tanımına göre çalışma sahası C Zemin Sınıfı "Çok Stka/Best Zemin yada Yumuşak Kaya" sınıfına girmektedir. TS EN 1998.1 (Fumcode 8) tanımına göre çalışma sahası B Zemin sınıfı "Çok sıkı kum, çakıl ya da çok sert killler" zemin sınıfına girmektedir.

Şekil 13: İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu





2.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde hazırlanacak olan İmar Planı için görüş alınan kurumlar ve ilgili görüşlerin yazı özetleri aşağıda verilmiştir.

Tablo 2: Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	Kayseri Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	21.02.2025/ 18145658	Söz konusu Alan için Bakanlık tarafından yapılan inceleme neticesinde söz konusu talep uygun bulunmuş olup herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
2	Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü	10.07.2024/ 4795552	Söz konusu taşınmazlar, proje aşamasındaki Bahçelik Barajı Tomarza ünitesi sulama alanı içerisinde kalmakta olup, herhangi bir sulama borusu veya sanat yapısı ile çakışmamaktadır. Genel Müdürlük tarafından 15.03.2017 tarih ve 175585 sayılı yazılarına göre proje bütünlüğü bozulmamaktadır. Ayrıca söz konusu alanın ilgili Kurum tarafından tarım dışına çıkarılması durumunda gerekli revizyon çalışmaları Kurum tarafından yapılacağı bildirilmiştir.
3	Karayolları Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü	20.05.2024/ 752.01/1531866	Söz konusu planlama alanı; proje çalışmaları devam etmekte olan Tomarza-Tufanbeyli İl Yolu güzergâhımıza yaklaşık 760 metre mesafede olup imar planı çalışmalarına ilave edilecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.
4	Orman genel müdürlüğü Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü	16/05/2024 11870538	Söz konusu alanın orman sayılan alanlara isabet etmediği tespit edilmiş olup; bahse konu faaliyetin gerçekleşmesinde kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
5	Kayseri Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	17.05.2024/ 9513390	Söz konusu planlama çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin; ÇDP'nin "7.20" numaralı plan hükmü doğrultusunda ÇDP'nin koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri çerçevesinde yürütülebileceği belirtilmiştir.



KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



6	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	13.05.2024/ 9436050	Kayseri İli, Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan alandaki planlama çalışmaları ile ilgili 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlık tarafından (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.
7	Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı	10.05.2024/ 763/10793	Söz konusu alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında tarım alanı ve düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlı olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve jeolojik etüt raporu bulunmadığı belirtilmiştir.
8	Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarımsal Hizmetler Daire Başkanlığı	10.05.2024/ 82/10809	Söz konusu alanın mevcut arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler neticesinde kurum tarafına ait herhangi bir sulama alanında ya da sulama projesi içerisinde kalmadığı tespit edildiği belirtilmiştir.
9	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 11.Bölge Müdürlüğü (Kayseri)	06.05.2024/ 2451548	Yapılan inceleme neticesinde bahse konu alandan kuruma ait herhangi bir hat/tesis geçmemekte olup, planlama çalışmasına başlanılmasında kurum açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
10	Kayseri Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	10.05.2024/ 945565	Mezkûr taşınmazlarla ilgili 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. Afet ve acil durumlara sebebiyet verilmemesi, dikkatli ve tedbirli olunması kaydıyla kurum tarafından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
11	Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 4. Bölge Müdürlüğü (Sivas) Emlak Servis Müdürlüğü	08.05.2024 /886182	Söz konusu alan üzerinde herhangi bir taşınmazımız ya da projenin bulunmadığının ve Kurum tarafından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
12	Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Sivas İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	07.05.2024/ 3508639	Bölge Başkanlığı tarafından konuya ilişkin yapılan incelemede; planlama sahası içerisinde Bakanlık sorumluluğunda bulunan askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mânia planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı belirtilmiştir.



KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



13	Kayseri Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	11.07.2024/ 110097382	Söz konusu alan için Kurum görüşünde belirtilen hususlara uyularak plan yapılması gerektiği belirtilmiştir.
14	Kayseri Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Turizm İşleri Şube Müdürlüğü	10.05.2024/ 5104567	Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan 2267 ada, 28, 31, 32 ve 33 parsel numaralı taşınmazlar, 2634 sayılı kanun uyarınca Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin içerisinde yer almadığı belirtilmiştir.
15	Kayseri Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	17.05.2024/ 244015873	Bahsi geçen alanda sağlık tesis alanı ayırmak şartıyla kurumca planlama çalışması yapılmasında Kurum tarafından herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.
16	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	03.05.2024/ E.2920207	İmar planlama çalışmaları yapmak için görüş talep edilen alanlarda, mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.
17	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı	02.05.2024/ 2024207455	Söz konusu proje alanının, Genel Müdürlük tarafından verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlük tarafından herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
18	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	20.05.2024/ 1906109	Söz konusu alanlarda Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir.
19	Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	03.05.2024/ 14140221	Genel Müdürlük bünyesinde yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde bahse konu planlama sahası dahilinde yetki ve sorumluluk alanında kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı tespit edildiği belirtilmiştir.



KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

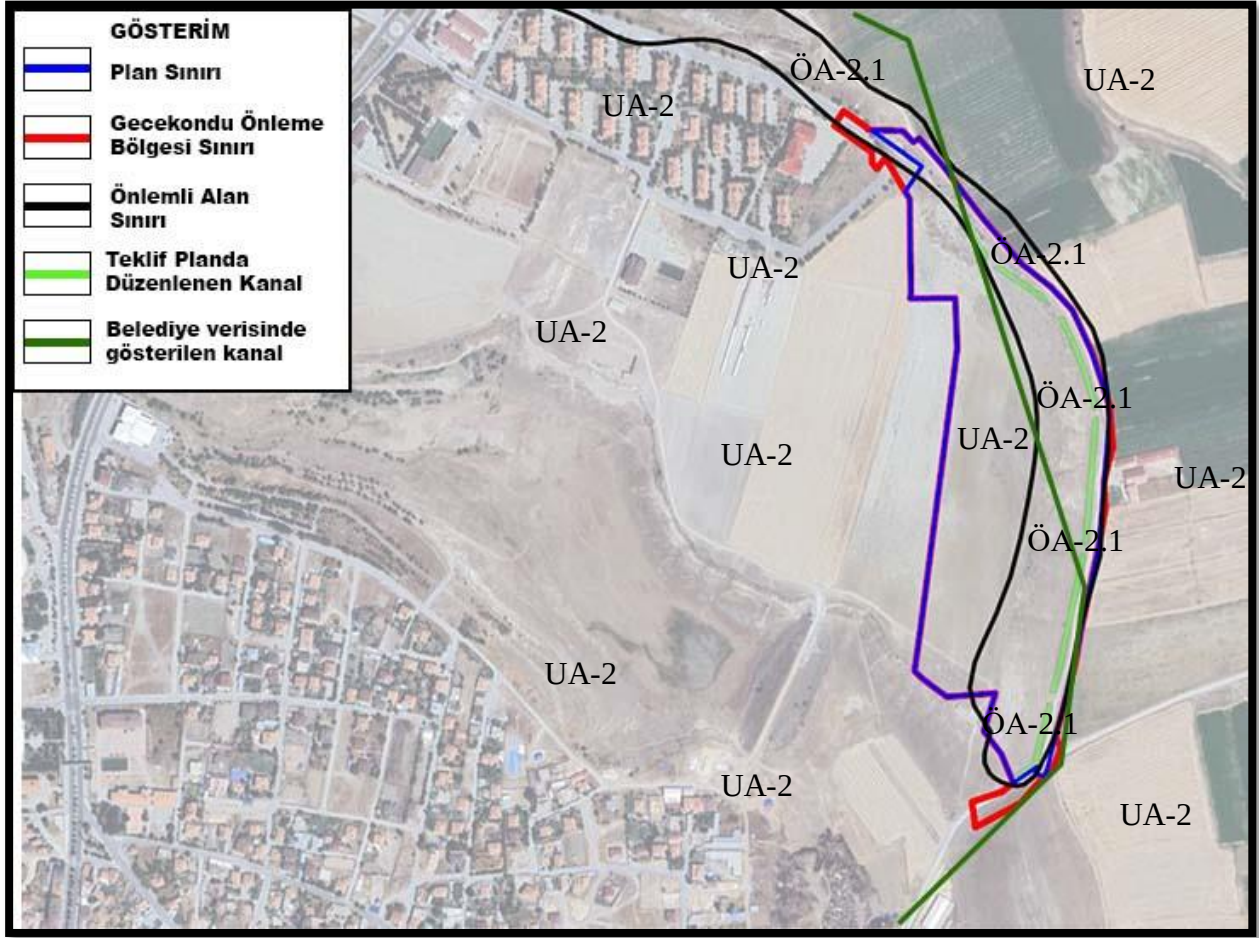


20	Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	13.05.2024/ 5117340	Kurum arşivinde yapılan incelemede; talep konusu alanın herhangi bir sit alanı (arkeolojik, kentsel, tarihi) veya koruma alanı içerisinde kalmadığı, alanda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydı bulunan herhangi bir taşınmaz yer almadığı tespit edildiği belirtilmiştir. Kurum uzmanlarınca tarihinde yapılan yerinde yüzey inceleme 10.05.2024 çalışmasında; talep konusu alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir taşınmaza rastlanmadığı belirtilmiştir.
21	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye elektrik dağıtım anonim şirketi genel müdürlüğü TEDAŞ 13. Bölge müdürlüğü (Kayseri)	13.05.2024/ 1010862	İmar planı yapılacak bölge için Dağıtım Şirketinden görüş sorulmuş olup, yazı ekindeki Dağıtım Şirketine ait görüş yazısında belirtildiği gibi söz konusu alanda Elektrik Dağıtım şebekesine ait herhangi bir tesis bulunmadığından, imar planı yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.
22	Millî savunma bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı	03.05.2024/ 429695	Söz konusu mahallelerde bulunan parsellerde NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmadığı belirtilmiştir.
23	Kayseri Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	07.05.2024/ 5741943	Kurum yetkisi kapsamında mevcut veya devam eden Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi Projesi bulunmadığı belirtilmiştir.
24	Tomarza Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	15.05.2024/ 9718	Kayseri İli, Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan alanda/alanlarda başlanacak planlama çalışmaları ile ilgili kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Bu kurum görüşleri ile alana etki eden fiziksel ve kurumsal eşikler belirlenmiş olup, imar planı çalışması yapılırken yukarıda yer alan kurum görüşleri dikkate alınmıştır.

- Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin paylaşmış olduğu verilerde planlama alanına bir kanal isabet etmektedir. Planlanan alanda kanal düzenlenerek korunmuş olup plana işlenmiştir.(DSİ görüşünde bu kanaldan bahsedilmemiştir.)
- Söz konusu planlama alanı, yerleşime uygunluk açısından önlemleri alan(2.1) ve uygun alan (2) olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Şekil 14: Eşik Sentezi



2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

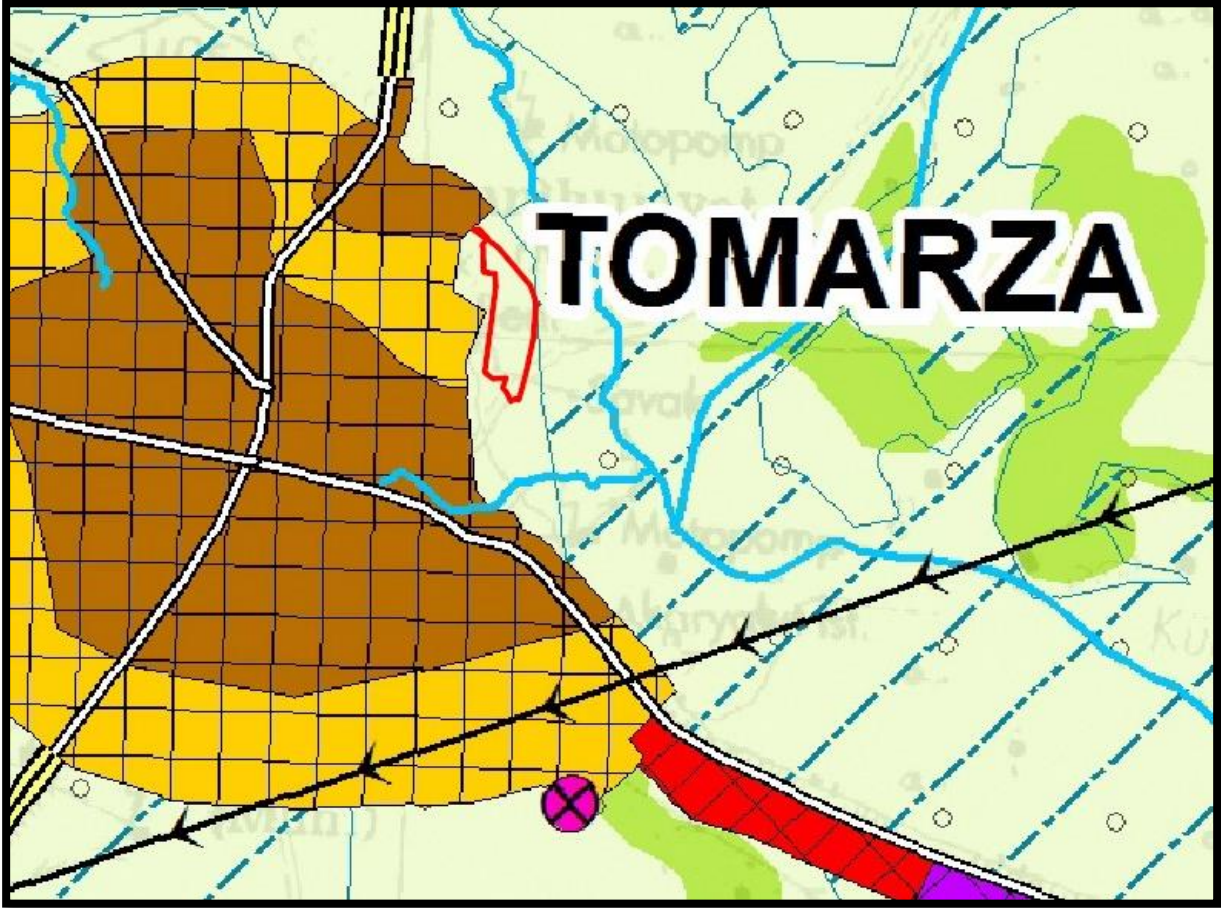
Planlama alanında herhangi bir; sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

3. MER'İ PLANLAR

3.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu planlama alanı Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (I35 Paftası), Plan Hükümleri Değişikliği (Plan Hükümleri 4) Bakanlık Makamı'nın 24.07.2013 tarih ve 11559 sayılı Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Şekil 15: Yozgat - Sivas - Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

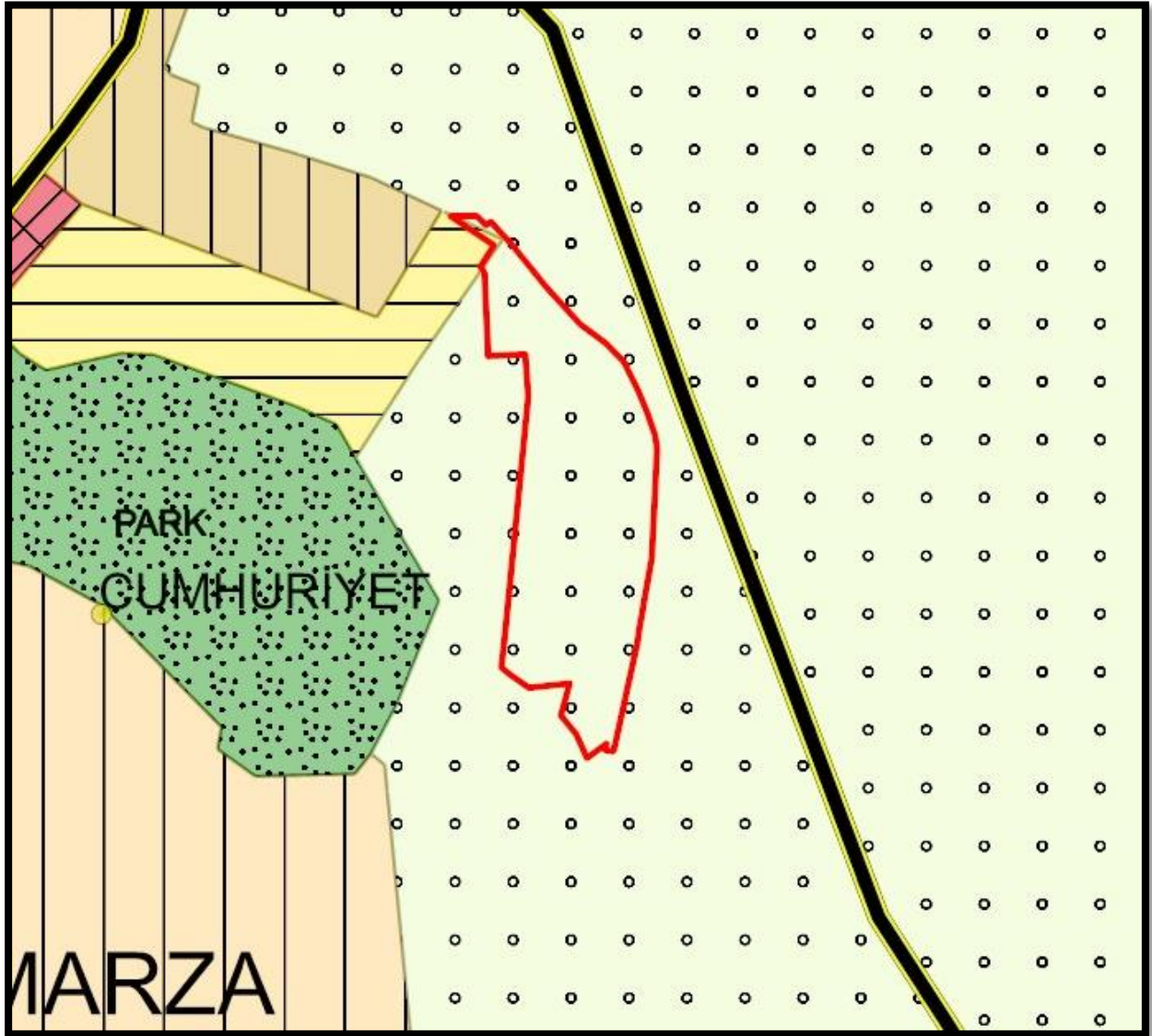


Planlama alanı, Yozgat - Sivas - Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" olarak belirtilmiş alanlarda kalmaktadır.

3.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 23.10.2017 tarihinde Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır.

Şekil 16: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Söz konusu planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım alanı olarak planlanmıştır.

3.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı, meri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım alanı ve kanal olarak planlanmıştır.

Şekil 17. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanını kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



4. PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde, 29.04.2025 tarih ve 820986 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Kayseri İli, Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen alan içerisindeki 10.65 hektarı kapsamaktadır.

“Kayseri İli, Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi”, plansız alan olup herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak, konut alanları önerilmiştir. Bölgede önerilen konut alanlarının ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla getirilen donatılar ve bu itibar ile modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak amaçlanmıştır.

Bu amaçlar doğrultusunda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

- **Müstakil Konut Alanları:** Plan paftalarında A-2, TAKS=0,25, KAKS= 0,50 olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.
- **Müşterek Konut Alanları:** Plan paftalarında E(Emsal)=1,20 ve yapı yüksekliği de Yençok= 5 kat olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.

4.1.GENEL KARARLARI

Planlama alanında alanın konum ve özellikleri, fiziksel analizler, kurum görüşleri, jeolojik etüt raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda Uygulama İmar Planı olarak;

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde; konut alanları ve bu konut alanlarına hizmet sağlaması amacıyla donatılar önerilmiştir. Bu doğrultuda nüfus ve yoğunluklar da düzenlenmiştir.
- Dere etrafında gerekli düzenlemeler yapılmış olup bu alanlar iskâna konu edilmemiştir.
- Arazi formu ve eğim baz alınarak adalar oluşturulmuştur.
- Ulaşım ve erişilebilirlik sağlanmıştır.



4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Kayseri İli, Tomarza İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında oluşturulan gelişme konut alanları, müstakil (parsel) ve Müşterek(site) yaklaşımli planlanmıştır.

Müstakil Gelişme Konut alanları için;

- Konut alanı büyüklüğü 35.486 m²
- Ortalama parsel büyüklüğü 300 m² olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 118 parsel üretilmiştir.
- Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise TÜİK 2024 hane halkı istatistikleri baz alınarak 3,00 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.

➤ Plan Nüfusunun Hesaplanması;

- Ortalama parsel büyüklüğü: 300 m²,
- Parsel Sayısı: (35.486 m² / 300 m²) 118,
- Ortalama aile büyüklüğü 3,00 kişi,
- Planlama alanı nüfusu (118 x 3,00) 354 kişidir.

Tablo 3: Öneri İmar Planı Müstakil Gelişme Konut Nüfusu

KULLANIM	ALAN (M ²)	ORT. PRSL. BÜY.	PARSEL SAYISI	HANE HALKI	NÜFUS
	A	B	C=A/B	D	E=C*D
Gelişme Konut (Müstakil)	35.486	300	118	3.00	354

Müşterek Gelişme Konut alanları için;

- Konut alanı büyüklüğü 4.594 m²
- Ortalama daire büyüklüğü 125 m² olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 44 daire üretilmiştir.
- Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise TÜİK 2024 hane halkı istatistikleri baz alınarak 3,00 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.



➤ Plan Nüfusunun Hesaplanması;

- Ortalama daire büyüklüğü: 125 m²,
- İnşaat Alanı (4.594 x 1.20) m², 5.513
- Daire Sayısı: (5.513 m² / 125 m²) 44,
- Ortalama aile büyüklüğü 3,00 kişi,
- Planlama alanı nüfusu (44 x 3,00 m²) 132 kişidir.

Tablo 4: Öneri İmar Planı Müşterek Gelişme Konut Nüfusu

KULLANIM	ALAN (M2)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	ORT. DAİRE BÜY. (M2)	DAİRE SAYISI	HANEHALKI	NÜFUS
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=E*F
GELİŞME KONUT MÜŞTEREK	4594	1,20	5.513	125	44	3,00	132

Müstakil ve Müşterek Gelişme Konut Alanlarında toplam nüfus;

- Müstakil Gelişme Konut Alanı nüfusu 354 kişi,
- Müşterek Gelişme Konut Alanı nüfusu 132 kişi,
- Toplam Nüfus 486 kişidir.

Tablo 5: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Nüfusu

Kullanım	Nüfus
Gelişme Konut (Müstakil)	354
Gelişme Konut (Müşterek)	132
Toplam	486

Planlama alanında getirilen kullanımlar ve düzenlemeler neticesinde; müstakil gelişme konut alanlarında 354 kişi, müşterek gelişme alanlarında toplamda 132 kişi yaşayacağı öngörülmüştür. Alana ilişkin daha önce herhangi bir plan kararı bulunmadığı göz önüne alındığında görüleceği üzere ilave nüfus gelmiş, nüfus artışı da dolayısıyla 486 kişi olmuştur.



4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında;

- ✓ Alanda 20,12,10 metrelik taşıt yolları ve 10, 7 metre genişliğindeki yaya yolları ile ulaşım sistemi kurgulanmıştır.
- ✓ Konut alanlarına hizmet sağlaması amacıyla da kentsel sosyal donatı ve teknik altyapı alanları önerilmiştir.
- ✓ Mekânsal planlar yapım yönetmeliği standartlarına uygun bir şekilde nüfus hesabına göre sosyal donatı alanları planlanmıştır.
- ✓ Mekânsal planlar yapım yönetmeliği standartlarına uygun bir şekilde teknik altyapı alanları planlanmıştır.
- ✓ Müstakil yaklaşımli konut alanlarında yapılaşma koşulu A-2, TAKS= 0,25, KAKS= 0,50 olarak belirlenmiştir.
- ✓ Müşterek yaklaşımli konut alanlarında yapılaşma koşulu E=1,20, yapı yüksekliği ise yençok= 5 kat olarak belirlenmiştir.
- ✓ Aile Sağlığı Merkezinde yapılaşma koşulları E=1,00 ve yapı yüksekliği ise en çok 3 kattır. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- ✓ Sosyal tesis alanlarında yapılaşma koşulları E=1,00 ve yapı yüksekliği ise en çok 3 kattır. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- ✓ Teknik Altyapı alanında yapılaşma koşulları E=0,60 ve yapı yüksekliği ise en çok 10.50 metredir. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- ✓ Cami alanında yapılaşma koşulları E=1,00 olarak belirlenmiştir.
- ✓ Ortaokul alanında yapılaşma koşulları E=1.00 ve yapı yüksekliği ise en çok 4 kattır. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.



Tablo 6: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Üst Kullanım Kararı	Alan Kullanımları	Alan Büyüklükleri (m ²)	Oran (%)
Konut Alanları	Gelişme Konut Alanı (Müstakil)	35486	33,29
	Gelişme Konut Alanı (Müşterek)	4594	4,31
Eğitim Tesisleri Alanları	Ortaokul	6643	6,23
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlığı Merkezi	2000	1,88
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Sosyal Tesis Alanı	1755	1,65
İbadet Yeri	Cami	2000	1,88
Açık ve Yeşil Alan	Park	13184	12,37
	Pasif Yeşil Alan	190	0,18
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Teknik Altyapı	1231	1,15
	Su Yüzeyi	4618	4,33
	Yol	34894	32,73
Toplam		106595	100,00

Planlama alanının alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en fazla %37,60 ile gelişme konut alanlarının, daha sonra ise en fazla park alanının (%12,37) yer aldığı görülmektedir. Yollar, planlama alanının %32,73'ini oluşturmaktadır.

Tablo 7: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Donatı Alanlarının Dağılım Tablosu

Donatı Alanları	Kullanım	Öneri Plandaki Kullanım Alanları		MPYY Göre Olması Gereken Kullanım Alanları		Fark (m ²)
		Alan Büyüklüğü	Kişi Başına Düşen Kullanım	Kişi Başına Düşen Kullanım	Alan Büyüklüğü	
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlığı Merkezi	2000	4,12	1,50	729	1271
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Sosyal Tesis Alanı	1755	3,61	0,75	364,50	1390,50
Eğitim Tesisleri Alanları	Ortaokul	6643	13,67	2,00	972	5671
İbadet Yeri	Küçük-Orta İbadet Yeri	2000	4,12	0,50	243	1757
Açık ve Yeşil Alanlar	Park	13374	27,91	10,00	4860	8704
		190				
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Teknik Altyapı	1231	2,53	1,00	486	745
	Yol	34894	-	-	-	34894

Bu çerçevede Kentsel sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının planlanmasında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki olan, Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirlenen standartlar kabul edilmiş olup 7’de görüldüğü üzere olması gereken standartlar ve asgari büyüklükler fazlasıyla sağlanmıştır.

Şekil 18: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

