

akman ltd. Şti.



Punçun Pınar

Aslı Gibidir.

Gazi SAHİN
Müdür

KAYSERİ - TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU 2003

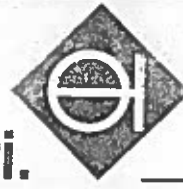
Tülin AKMAN
Mimar - Şehir Plancısı
Oda No 6086 ANKARA

Kayseri Kültür ve Tabiat
Yenilikçi Kurulunun
12.12.03 gün ve 3088 sayılı
karar ekidir.

İÇİNDEKİLER:

- 1- TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU UYGULAMA KOŞULLARI**
- 2- PLAN AÇIKLAMA RAPORU PLAN AÇIKLAMA RAPORU PLAN AÇIKLAMA RAPORU**
- 3- ARKEOLOJİK RAPOR**
- 4- TALAS GELENEKSEL KONUT YAPI SİSTEMLERİ VE YAPI MALZEMELERİ**
- 5- TİPOLOJİKLER**
- 6- RÖLÖVE-RESTITÜSYON PROJESİ HAZIRLAMA ESASLARI**

akman ltd. Şti.



KAYSERİ - TALAS
KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI REVİZYONU
UYGULAMA KOŞULLARI
2003

TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU UYGULAMA KOŞULLARI

MADDE I) GENEL HÜKÜMLER

I.1. AMAÇ: TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU' NUN AMACI 1996 YILINDA ONAYLANAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANIN ARADAN GEÇEN ZAMAN İÇİNDE GÜNCELLEMESİNİN YAPILARAK 06.02.2001 TARİHİNDE ONAYLANAN HALİHAZIR HARİTALARLA UYUMUNU SAĞLAMAK, BU ŞEKİLDE İMAR PLANLARI İLE BÜTÜNLÜĞÜNÜ OLUŐTURMAK VE UYGULANMASINDA TALAS KENTSEL, TARİHSEL, ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARI İÇİNDE VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ KORUMA ISLAH VE YENİLEMeye İLİŞKİN UYGULAMALAR İLE ÇEVREDEKİ OLUŐUMLARI , İMAR UYGULAMALARINI, İMAR MEVZUATI KAPSAMINDA UYUMLU KILMAK, 2863 VE 3386 SAYILI KANUNLAR, İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI, KAYSERİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARI İLE UYUMLU HALE GETİRMEK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİNİ ORTAYA ÇIKARACAK DÜZENLEMELERE OLANAK SAĞLAYARAK YÖRE HALKININ SOSYAL VE EKONOMİK GELİŐMESİNE KATKIDA BULUNMAKTIR.

- YAPILACAK UYGULAMALARDA 2863 VE 3386 SAYILI YASA HÜKÜMLERİ İLE YÜKSEK KURUL İLKE KARARLARI VE KAYSERİ KORUMA KURULU KARARLARI GEÇERLİDİR. BUNLARIN DIŞINDA PLANDA VE UYGULAMA KOŞULLARINDA BELİRTİLMEMİŐ HUSUSLARDA KORUMA YASALARI İLE ÇELİŐMEYEN 3194 SAYILI YASA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- DİŐER İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLERİN BU PLAN UYGULAMA KOŞULLARI VE İLKE KARARLARI İLE ÇELİŐMEYEN MADDELERİ UYGULANABİLİR.
- BU PLAN İLE, KORUMA KARARLARININ BÜTÜNLEŐTİRİLMESİ YAPILARAK " KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI' NIN " UYGULANABİLİRLİĞİNİN SAĞLANMASI AMAÇLANMIŐTIR.

I.2. KAPSAM : BU UYGULAMA KOŞULLARI EKİ OLAN " KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU " ONAMA SINIRLARI İÇİNDE GEÇERLİDİR.

- PLAN BU ALANLAR İÇİNDEKİ TESCİLLİ VE TESCİLSİZ YAPILARLA, YENİ YAPILACAK YAPILARI VE UYGULAMALARI KAPSAR. ONAMA SINIRI DIŐINDAKİ ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- YAPILACAK BÜTÜN YENİ YAPILAR SAĞLIK VE FEN KOŞULLARI İLE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERE UYMAK ZORUNDADIR. 3194 SAYILI KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKAN 2981 SAYILI KANUN " ÇATI VE ÇEKME KATLARIN TAM KATA ÇIKARILMASI ", VB. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ BU ALANDA UYGULANMAZ.
- " UYGULAMA KOŞULLARI ", " TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU " İLE BİR BÜTÜN OLUP BİRLİKTE UYGULANIR.

I.3. ONAMA: BU UYGULAMA KOŞULLARI KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN OLUMLU GÖRÜŞ VE KARARLARI ALINIP, TALAS BELEDİYE MECLİŐİ' NCE ONAYLANMASI İLE YÜRÜRLÜĞE GİRER.

1.4. " TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI GENEL REVİZYONU" PLANLAMA ALAN İÇİNDE KALAN KESİMLERİ İLE, UYGULAMA KOŞULLARININ HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ YÖNÜNDE YAPILACAK ÖNERİLER PLAN MÜELLİFİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ,KAYSERİ KORUMA KURULU'NUN VE TALAS BELEDİYESİ'NİN ONAYINDAN SONRA UYGULANABİLİR.

1.5. "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU"KORUYARAK YAŞATMAYI HEDEFLEDİĞİNDEN DÜZENLEMELERDE MEVCUT KADASTRONUN MÜMKÜN OLDUĞUNCA KORUNMASI ,KULLANIMIN GEREKSİNİMESİ OLAN UYGULAMALARA OLANAK SAĞLANMASI ESAS OLARAK ALINMALIDIR.

1.6. 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI:

BU ALANDA "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI "NDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

"BİLİMSEL ARAŞTIRMA VE ÖNCELİKLE KAZI YAPILACAK ALANLAR "BU ALAN LARDA HİÇBİR BİÇİMDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.BİLİMSEL ARAŞTIR MA AMAÇLI VE İZİNLİ OLANLARIN DIŞINDA ,HER TÜRLÜ KAZI VE HARFİYAT YAPILMASI YASAKTIR.BU ALANDAN TAŞ VE TOPRAK ALINMASI ,ENKAZ KAL DIRILMASI YASAKTIR.

1.7. TARİHSEL VE 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI:

- BU ALANLARDA HER TÜRLÜ JEOLojİK ÖNLEM ÖNCELİKLE ALINACAK, HEYELAN, KAYMATAŞ DÜŞMESİ, VB YERLEŞİME ZARAR VEREBİLECEK TEHLİKE OLUŞTURACAK KAYA BLOKLARI, KAYA ISLAHI VE KONTROL ÇALIŞMALARI GEREKLİ RESMİ İZİNLERİN ALINMASI İLE YAPILACAKTIR.
- FALEZ GEREKLİ GÜVENLİK SAĞLADIKTAN SONRA " TARİHSEL DOĞAL SİT ALANI" KENTSEL PARK OLARAK DÜZENLENECEK, DÜZENLEME İÇİN KAYSERİ KORUMA KURULU" NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR. BU ALANLARDA YER ALAN DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN KORUNARAK GELİŞTİRİLECEKTİR.
- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANLARINDA JEOLojİK HÜKÜMLERİNE GÖRE VE " KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU " İLKE KARARINA UYGUNDÜZENLEMELER İÇİN BU UYGULAMA KOŞULLARI MADDE 1.4 HÜKÜMLERİ UYARINCA DÜZENLEME YAPILA BİLİR.

1.7. TESCİLLİ YAPILAR

- PLANDA AKSİ BELİRLENMEMİŞSE, BU PLANIN ONAMA SINIRI İÇİNDE BULUNAN TESCİLLİ YAPILAR, AVLU VE PAHÇELERİ İLE SOKAKLAR MEYDANLAR VE BURADAKİ MİMARİ ÖGELER VE BİTKİ ÖRTÜSÜ BERABERCE KORUNACAKTIR.
- MEYDANLAR VE TESCİLLİ YAPILARIN ÇEVRE DÜZENLEMELERİ İÇİN KAYSERİ KORUMA KURULU 'NDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TESCİLLİ YAPILARIN KORUNMALARI EKONOMİK VE ESTETİK VE YÖNLERİNİN YANI SIRA TARİHİ VE KÜLTÜREL BELGE OLMALARI AÇISINDAN DA GEREKLİDİR. BU YAPILARA HERTÜRLÜ MÜDEHALE İÇİN İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KAYSERİ KORUMA KURULU 'NA BAŞVURMASI GEREKMEKTEDİR.

BU YAPILARIN ADRESLERİ VE TESCİL NUMARALARI EKLI LİSTEDE BELİRLENMİŞTİR. BU YAPILAR İÇİN "KÜLTÜR VE TABİAT ANLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARALARI' NA" UYULACAKTIR. BU BAĞLAMA;

1.7.1. MÜDEHALE BİÇİMLERİ :

- KORUNACAK YAPILARA MÜDEHALELER, HER YAPININ KENDİNE ÖZGÜ KOŞULLARINA GÖRE SAPTANACAKTIR.

1.7.1.A. BU PLANIN ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ TESCİLLİ OLAN HAN, HAMAM, CAMİ, MESCİTLERİN, HARİMLERİNDE MEŞRUTA, DÜKKAN VE KULÜBE GİBİ EKLEMELER YAPILAMAZ.

- SON CEMAAT MAHALLERİ CAMEKANLA KAPATILAMAZ. ABDEST ALMA YERİ, VB. GELENEKSEL DOKUYU TAHRİP EDECEK SERAMİK, FAYANS, VB YENİ MALZEMELER KULLANILAMAZ.
- MİNARELERE VE KUBBE ÇEVRELERİNE YAPI TAHRİP EDECEK ELEKTRONİK MALZEME (HOPARLÖR VE MODERN AYDINLATMA ARMATÜRLERİ GİBİ) ELEMANLAR KONULAMAZ.
- MİNARELERDE FİZİKSEL TAHRİBATA NEDEN NEDEN OLACAK SES DÜZENİ YAPILAMAMASINA, ESKİDEN VAR OLANLARIN YENİ ONARIM SIRASINDA KALDIRILARAK YAPININ ÖZGÜN DURUMUNA GETİRİLECEKTİR.
- 2863 SAYILI KANUN GEREĞİNCE TESCİLLİ OLAN BU YAPILARDA ISITMA SİSTEMİNİN YAPILMASINA KAYSERİ KORUMA KURULU' NCA KARA VERİLECEKTİR.
- BU YAPILARDA GERÇEKLEŞTİRİLEN PROJE VE RUHSAT GEREKTİREN RUHSAT GEREKTİREN ESASLI ONARIMLAR! BELİRTMEK AMACI İLE YAPILARA ONARIM KİTABESİ KONULACAKTIR. BU KİTABENİN MALZEME, ŞEKİL, YAZI ÖLÇÜSÜ, YAZI SİTİLİ ONARIM PROJESİ İLE BİRLİKTE KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN ONAYINA SUNULACAKTIR.

1.7.1.B BU PLANIN ONAMA SINIRI İÇİNDE BULUNAN TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ İÇİN:

1) BAKIM:

SADECE YAPININ YAŞAMINI SÜRDÜRMEYİ AMAÇLAYAN TASARIMDA, MALZEMEDE, STRÜKTÜRDE, MİMARİ ÖGELERDE DEĞİŞİKLİK GEREKTİRMEYEN MÜDEHALELERDİR. (ÇATI AKTARIMI, BOYA, BADANA, VB.) BAKI İZİN VE DENETİMİNDE KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ (YOKSA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ) YETKİLİDİR. BAKIM ÖNCESİ VE SONRASI DURUM RAPOR VE FOTOĞRAFLARLA SAPTANARAK KAYSERİ KORUMA KURULU' NA SUNULACAKTIR. UYGUN GÖRÜLMİYEN BAKIM UYGULAMALARI YENİLENİR VEYA İLGİLİSİNCE DEĞİŞTİRİLİR.

2) ONARIM

YAPININ YAŞAMINI SÜRDÜRMEYİ AMAÇLAYAN TASARIMDA, MALZEMEDE, SRÜKTÜRDE, MİMARİ ÖGELERDE DEĞİŞİKLİK GEREKTİREN MÜDEHALELERDİR.

a) BASİT ONARIM:

YAPILARIN; AHŞAP, MADENİ, PIŐMİŐ TOPRAK, TAŞ VB. ÇÜRÜYEN YA DA BOZULARAK EKSİLEN MİMARİ ÖĞELERİNİN ÖZĐÜN BİÇİMLERİNE UYGUN OLARAK AYNI MALZEME İLE DEĞİŞTİRİLMESİ, BOZULAN İÇ VE DİŐ SIVALARININ, KAPLAMALARIN, RENK VE MALZEME UYUMU SAĞLANARAK, ÖZĐÜN BİÇİMLERİNE UYGUN OLARAK YENİLENMESİ BU KAPSAMDA TANIMLANMIŐTIR.

BASİT ONARIM UYGULAMASI, KAYSERİ KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA TALAS BELEDİYESİ' NCE DENETLENEREK YAPILACAKTIR. UYGULAMA BİTİNCE RAPOR VE FOTORAĞRAFLAR, GRAFİK BELGELER İLE KAYSERİ KORUMA KURULU' NA İLETİLECEKTİR. UYGUN GÖRÜLMİYEN UYGULAMALAR YENİLENECEKTİR.

b) ESASLI ONARIM (RESTORASYON)

YAPININ RÖLÖVEYE DAYANAN RESTİTÜSYON VE/ VEYA RESTORASYON PROJELERİ İLE DİĞER İLGİLİ BELGELERİN İŐERİKLERİ VE ÖLŐEKLERİ KAYSERİ KORUMA KURULU' NCA BELİRLENİR. PROJELER EKTE VERİLEN " RÖLÖVE- RESTİTÜSYON- RESTORASYON PROJE HAZIRLAMA ESASLARI " NA GÖRE HAZIRLANACAKTIR. TESCİLLİ YAPILARIN TURİZM AMAÇLI KULLANILMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINARAK KAYSERİ KORUMA KURULU TARAFINDAN KARARA BAĞLANACAKTIR.

3) YENİDEN YAPMA

KORUNMASI GEREKLİ TAŐINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN VEYA KORUMA PLANI İLE KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN ELDE OLMAYAN SEBEPLERLE YİTİRİLMİŐ OLAN YAPININ, ELDEKİ MEVCUT BELGELERDEN (YAPI KALINTISI, RÖLÖVE, FOTOĞRAF, HER TÜRLÜ ÖZĐÜN YAZILI- SÖZLÜ GÖRSEL ARŐİV BELGESİ, VB.) YARARLANILARAK KENDİ PARSELİNDE DAHA ÖNCE BULUNDUĞU YAPI OTURUM ALANINDA, ESKİ CEPHE ÖZELİĞİNDE AYNI KİTLE VE GABARİDE, ÖZĐÜN PLAN ŐEMASI MALZEME VE YAPIM TEKNİĞİ KULLANILARAK YENİDEN YAPILMASI SAĞLANMALIDIR. UYGULAMA GERŐEKLEŐİNCEYE KADAR BU PARSELLERDE HER TÜRLÜ İNŐAI VE FİZİKİ MÜDAHALE TALAS BELEDİYESİ' NCE YASAKLANMALIDIR. TESCİLLİ YAPILARDA BU UYGULAMALAR İŞİN KAYSERİ KORUMA KURULU KARARI ALINACAKTIR. SİT ALANLARI DİŐINDA, SİT ALANLARI İŞİNDE TESCİL EDİLMEMİŐ ANCAK PLANLA KORUNACAK YAPILARDA UYGULAMA SORUMLULUĞU TALAS BELEDİYESİ' NİNDİR.

I.7.II. ESASLI ONARIM İLKELERİ:

- TESCİLLİ YAPILARIN YIKILMADAN KORUNMALARI ESAS TIR. ESASLI ONARIM İŞİN HER TÜRLÜ MÜDAHALENİN BİŐİM VE NİTELİĞİNİ KAYSERİ KORUMA KURULU' NCA SAPTANIR. YIKILMA TEHLİKESİ ARZ EDEN YAPILAR TALAS BELEDİYESİ' NCE BOŐALTIIR. GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINDIKTAN SONRA YIKILMA KARARI KAYSERİ KORUMA KURULU' NCA ALINACAKTIR.
- a) ESASLI ONARIM YAPILARAK YENİ İŞLEV VERİLECEK YAPILARDA YAPILACAK EKLERİN NİTELİĞİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI İLE BÜTÜNLEŐMESİ, TASARIMI YAPAN MİMAR TARAFINDAN AVAN PROJE NİTELİĞİNDE HAZIRLANARAK KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN GÖRÜŐÜNE SUNULACAKTIR.
- b) TESCİLLİ YAPILARIN TARİHSEL VE SOSYO- KÜLTÜREL DEĞER TAŐIYAN EKLERİ DE KORUNACAKTIR.

- c) RESTORASYON PROJESİNİN ONAYLANMASINDAN SONRA UYGULAMADA ORTAYA ÇIKAN YENİ VERİLERİN RESTORASYON PROJELERİ ÜZERİNE TADİLAT OLARAK İŐLENMESİ, YENİDEN KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN ONAYINA SUNULMASI GEREKMEKTEDİR.
- d) KAMU KURUM VE KURULUŐLARININ MÜLKİYETİ VEYA İDARESİNDE BULUNAN TESCİLLİ TAŐINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ BASİT VE ESASLI ONARIMLARI UYGULAMALARINDA KAYSERİ KORUMA KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KURULUŐUN KENDİ SORUMLULUĞUNDA GERÇEKLEŐTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. UYGULAMA SONUCU RAPOR, FOTOĞRAF, VB. BELGELER KAYSERİ KORUMA KURULU' NA İLETİLECEK, KURULU CA UYGUN GÖRÜLMİYEN UYGULAMALAR İLGİLİ KURULUŐÇA YENİLENECEKTİR.
- e) KAZI ALANLARINDA YAPILACAK ONARIMLARDA UYGULAMADAN ÖNCE KAYSERİ KORUMA KURULU KARARI ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

I.7.III. UYGULAMANIN DENETLENMESİ:

KAYSERİ KORUMA KURULUNCA ONAYLANAN HER ÖLÇEK VE NİTELİKTEKİ PLAN VE PROJELER UYGULAMADA UZMANLARI TARAFINDAN DENETLENECEKTİR. BU ANLAMDA İMAR VE KORUMA MEVZUATINDA, BELEDİYESİNE VE VALİLİKLERE VERİLEN DENETİM YÜKÜMLÜĞÜNÜN YANI SIRA, UYGULAMANIN PLAN MÜELLİFİ TARAFINDAN DENETİMİ ESASTIR.

TAŐINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİNE AİT UYGULAMALARDA ESAS ALINACAK PROJELERİN, SERBEST HİZMET YETKİ VE STATÜSÜNE SAHİP VE BU HİZMETİ YAPMA KOŐULLARINI SÜRDÜREN MİMARLARCA, ASGARİ ÇİZİM STANDARTLARINA DA UYGUN OLARAK DÜZENLENMİŐ OLDUĞU, İLGİLİ MİMARLAR ODASI BİRİMİNCE ÖNCEDEN DENETLENEREK KAYSERİ KORUMA KURULU' NA SUNULACAKTIR. UYGULAMANIN BİTMESİNDEN SONRA MÜELLİF MİMARIN İSMİNİN YAZILDIĞI TABELA YAPININ UYGUN BİR YERİNE ASILACAKTIR.

I.7.IV. YOK OLAN TESCİLLİ YAPILAR İÇİN YAPILACAK İŐLEMLER:

KORUNMASI GEREKEN, TESCİLLİ YAPILMIŞ OLAN KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA KURULU' NUN İZİNİ OLMADAN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE YOK OLMASI DURUMUNDA 3386 VE 2863 YASADA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE SORUMLULARI HAKKINDA İŞLEM YAPILACAK, VE I.7.I.B. 3. MADDESİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

I.8. AFETE MARUZ ALANLAR:

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İÇLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

I.9. HEYELAN VE TAŞ DÜŞMESİ NEDENİ İLE ÖZEL ÖNLEM ALINACAK JEOLJİK SAKINCALI ALANLAR:

- KİÇİKÖY MAHALİESİNDE YFR ALAN JEOLJİK SAKINCALI ALANLARDA HEYELAN TAŞ DÜŞMESİ VE ÇÖKMELERİN JEOLJİK ETÜT SONUCU ÖNLENDİĞI BELİRLENDİKTEN SONRA PEYZAJ VE KENTSEL TASARIM PROJELERİNE UYGUN OLARAK REKREASYON AMAÇLI ALAN DÜZENLENMESİ YAPILACAK BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.

- HARMAN MAHALLESİ VE DOĞAL SİT ALANLARININ GÜNEY DOĞUSUNDA YER ALAN JEOLJİK SAKINCALI ALANLARDA İSE, JEOLJİK ETÜT ÇALIŐMALARINDAN SONRA SAKINCASIZ OLDUĞU OLUMLU RAPORLA BELGELENMESİ DURUMUNDA DEPREM YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI KAYDI İLE MİNİMUM PARSEL 2500 METREKARE, E= 0,05 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA TALAS BELEDİYESİ' NCE YAPILACAKTIR.

I.10. ÇEŐMELER:

KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TEŐCİL EDİLMİŞ OLAN ÇEŐMELER İÇİN YAPILACAK UYGULAMA I.7. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR UYARINCA YAPILACAKTIR. TEŐCİL EDİLMEMİŐ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞI ÖZELLİĞİ TAŐIMAYAN, ANCAK BULUNDUKLARI SOKAK VE MEYDANLA BÜTÜNLÜK ARZ EDEN ÇEŐMELER ONAKILARAK VE SULARI BAĞLANARAK KULLANILIR DURUMA GETİRİLECEKTİR.

I.11. KANALLAR:

PLANLAMA ALANI İÇİNDE KALAN BÜTÜN SULAMA KANALLARI KORUNACAK ÜSTLERİ HİÇBİR BİÇİMDE KAPATILMAYACAKTIR.

I.12. YOLLAR:

I.12.1. ARAÇ YOLLARI MOTORLU TAŐIT TRAFİĞİNE AÇIK OLAN YOLLARDIR.

I.12.2. GEREĞİNDE SERVİS YOLLARI: AĞIRLIKLI OLARAK YAYA TRAFİĞİNE AÇIK OLAN YOLLARDIR. ÇÖP TOPLAMA, SERVİS, YANGIN, SAĞLIK, VB. HİZMETLER İÇİN ARAÇ GİREBİLECEKTİR. DÜZGÜN YONTULMUŐ VE DERZSİZ DÖŐENMİŐ ARNAVUT KALDIRIMI VEYA PARKE DÖŐENECEK DRENAJ İÇİN ORTADAN AKIŐ TEMİN EDİLECEK, HİZ BARİYERLERİ YAPILABİLECEKTİR.

I.12.3. YAYA YOLLARI:

YALNIZCA YAYA TRAFİĞİNE AÇIK OLAN YOLLARDIR KAPLAMA CİNSİ MADDE I.12. 2. DEKİ SERVİS YOLLARI GİBİ OLACAKTIR.

I.12.4. OTOPARKLAR:

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HUDUTLARI İÇİNDE İMAR YÖNETMELİĞİNİN OTOPARKLARLA İLGİLİ MADDESİNE UYULMAYACAKTIR. ANCAK YENİ YAPILACAK KONUTLAR İÇİN 1 ADET, TİCARİ İŐLETMELER İÇİN TALAS BELEDİYESİ' NCE SAPTANACAK KAPASİTE DE OTOPARK ALANI HESAP EDİLEREK RAYİÇ BEDEL ÜZERİNDEN HARÇ ALINACAKTIR. BU HARCIN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMALARINDA KULLANILMASINA ÖZEN GÖŐTERİLECEKTİR.

I.12.5. BU PLANIN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE DOKUYA AYKIRI DÜŐEN ELEKTRİK VE TELEFON DİREKLERİ İLE KABLOLARI YER ALTINA ALINACAK, TELEVİZYON, RADYO ANTENLERİ İLE ÇANAK ANTEN GÜNEŐ ENERJİSİ ELEMANLARI KENTİN SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE YERLEŐTİRİLECEK, MÜMKÜN OLDUĞUNCA GİZLENECEKTİR.

I.1.3. İŞLEV

- KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KALAN YAPILARDA ÖZGÜN KULLANIMLARIN KORUNMASINA ÇALIŞIRKEN PLANDA ÖNERİLEN KULLANIMLARIN DIŞINDA KONAKLAMA, DİNLENME, REKREASYON AMAÇLI İŞLEVLER KAYSERİ KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA VERİLEBİLİR.
- GAYRİ SİHHİ MÜESSESELERE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN 1. VE 2. MADDESİNDE BELİRTİLEN YAPIYA VE ÇEVREYE ZARAR VEREBİLECEK İŞLEVLER VERİLEMEZ.
- TURİZM AMAÇLI KULLANIMLAR HALİNDE (EV PANSİYONCULUĞU, VB.) YAPI TESCİLLİ İSE KAYSERİ KORUMA KURULU GÖRÜŞÜ, TESCİLSİZ İSE TURİZM TESİSLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- TİCARİ ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILACAK, ZEMİN KAT ÜST KONUT OLABİLECEKTİR. BU YAPILARDA VİTRİN AMACI İLE PENCERE VE KAPI BOYUTLARI DEĞİŞTİRİLEMEZ. ANCAK AVLULAR TİCARİ AMAÇLA KULLANILABİLİR. YENİ YAPILACAK PARMAKLIK KEPENK GİBİ ELEMANLAR YAKIN CEVREDEN ALINACAK GELENEKSEL ÖRNEKLERİN SADELEŞMESİ İLE UYGULANMALIDIR. DÜKKAN TABELALARIDUVARA BİTİŞİK OLARAK 20 CM. / 50 CM. BÜYÜK YAPILAMAZ. SERGİLEME AMACI İLE SEYYAR TEZGAHLAR YAYA DOLAŞIMINI ETKİLEMEYECEK ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLE BİLİR.

MADDE II) YAPILANMA KOŞULLARI:

- FERTÜRLÜ YAPILAŞMADA DEPREM YÖNELTMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLANIN ONAMA HUDUDU İÇİNDE / DIŞINDA TESCİLLİ YAPIYA KOMŞU OLAN, VEYA ARALARINDA YOL GEÇSEDE DAHI TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ UYGULAMALAR İÇİN KAYSERİ KORUMA KURULU KARARI ALINMASI ZORUNLUDUR.

II.1. KENTSEL SİT ALANI:

BU PLANIN ONAMA SINIRI İÇİNDE BULUNAN TESCİLLİ TÜM YAPILAR İÇİN BU "UYGULAMA KOŞULLARI" 1.7 MADDESİNDEKİ HÜKÜMLERE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

II.1. 3. KİTLE KONUM VE GABARİSİ İLE DOKUYA UYUMLU YAPILAR (U)

TESCİLLİ PARSELLERE BİTİŞİK VEYA KARŞISINDAKİ PARSELLERE YENİ YAPILANMALAR VE ESASLI ONARIMLAR İÇİN KAYSERİ KORUMA KURULU' NDA'N , BAKIM VE ONARIM İÇİN KURUL MÜDÜRLÜĞÜ' NDEDEN İZİN ALINACAKTIR. DİĞER PARSELLERDE İSE AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA GÖRE TALAS BELEDİYESİ' NCE YAPILANMA İZİNİ VERİLECEKTİR.

- PLANDA (U) OLARAK GÖSTERİLEN YAPILARIN CEPHE KARAKTERİNİN KİTLE KONUM VE GABARİLERİNİN KORUNMASI ESASTIR.
- BU YAPILAR GELENEKSEL MALZEME VE TEKNİKLER KULLANILARAK MEVCUT YAPI İZİ ÜZERİNE YAPILACAKTIR. BUNUN DIŞINDA MALZEME VE YAPIM TEKNİKLERİ KULLANILIRSA MEVCUT OTURUM %15 AZALTIYARAK YAPI YAPILMASINA İZİN VERİLİR.

- YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA DA YUKARIDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. MEVCUT DURUMU ESASLI BİÇİMDE DEĞİŞTİRECEK UYGULAMA BAŞLAMADAN ÖNCE YAPININ İÇTEN VE DIŞTAN YETERLİ SAYIDA FOTOĞRAF İLE BELGELENMELİDİR. BU YAPILARIN GABARİLERİ YAPININ MEVCUTTAKİ DURUMU DEĞİŞMEYECEK ŞEKİLDE OLACAKTIR. ADA İÇİNDE TESCİLLİ YAPI BULUNUYORSA, TESCİLLİ YAPININ YÜKSEKLİĞİ GEÇİLEMEZ.
- BU YAPILARIN ÇATI ONARIMI, SIVA TAMİRİ, BADANA, BOYA GİBİ BASİT ONARIM VE BAKIM ÇALIŞMALARINI İÇİN PROJEYE GEREK BULUNMAMAKTADIR.
- (U) YAPILARININ İÇ MİMARİ ÖĞELERİ TAŞ VE AHŞAP MERDİVEN, KEMER, TONOZ, OCAK, AHŞAP DOLAP, RAF, İŞLEMELİ TAVAN, PANJUR, ÖZGÜN EVYE GİBİ PLAN ELAMANLARI OLDUKLARI YERDE KORUNACAKTIR. KORUNAMAMALARI DURUMUNDA YAPI İÇİNDE UYGUN BİR YERE TAŞINABİLİR.
- BU YAPILARIN YENİLEMELERDE PENCERE KAPI BOYUTLARI DEĞİŞTİRİLEMEZ. SÜSLÜ GİRİŞ KAPISI KEMER LENTO SÖVE GİBİ ELAMANLARI YERİNDEN SÖKÜLEMEZ. SIVANAMAZ. YAPI ÖZGÜN HALİNDE SIVASIZ İNŞA EDİLMİŞ İŐE SIVANAMAZ. YAPIYA EKLENTİ YAPILAMAZ. BANYO, WC, MUTFAK GİBİ SAĞLIKLAŞTIRICI HACİMLER MEVCUT YERLERİNDE DÜZENLENMELİDİR. BUNUN MÜMKÜN OLAMAMASI DURUMUNDA SOKAK CEPHESİNDE YER ALMAYACAK DÜZENLEME YAPILABİLİR. BU YAPILARDAKİ KUYU, ÇEŞME, ÇARDAK GİBİ ÖĞELER KORUNACAKTIR. ÖZGÜN BAĞÇE, AVLU, BİNA DUVARLARI GELENEKSEL MALZEME BOYUT FORM VE TEKNİĞİ İLE KORUNACAKTIR. YAPILARA AİT ÇIKMA VE BALKONLAR ÖZGÜN BİÇİMLERİNDE, BOZULMUŞ İŐELER ÖZGÜN BİÇİMLERİNE DÖNÜŞTÜRÜLEREK ONARILACAKTIR.

II.1.4. ÖNERİLEN YENİ YAPILAR: (Y)

- YENİ YAPI OLANAĞI TANINAN PARSELLERDE OTURUMLAR PLANDA GÖSTERİLMİŞTİR. ANCAK KESİN ÖLÇÜMLENDİRMEDE X, Y EKSEN BOYUTLARINDA %10 DEĞİŞİKLİK YAPMAYA, BU UYGULAMA KOŞULLARI HÜKÜMLERİNE GÖRE TALAS BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BU YAPILARDA GELENEKSEL YAPIM TEKNİĞİ (Bakınız Talas Geleneksel Konut Yapı Sistemleri ve Yapı Malzemeleri) KULLANILIRSA OTURUM ALANI % 15 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. AKŐİ DURUMDA YAPILANMA BELİRLENEN OTURUMA GÖRE YAPILACAKTIR.
- YOLA CEPHESİ BULUNMAYAN PARSELLERE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. ANCAK GEÇİŞ FAKKININ SAĞLANMASI DURUMUNDA YENİ YAPI YAPILABİLİR.
- CEPHE HATTI VEYA AVLU DUVARININ HALİHAZIR SINIRI İZLEMESİ DURUMUNDA YOL PROFİLİNİ DARALTACAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

II.1.4.1. BİNA YÜKSEKLİĞİ, KOT ALINMASI:

- (Y) YAPILARININ BULUNDUĞU ADADA TESCİLLİ YAPININ SAÇAK KOTUNUN HIÇBİR BİÇİMDE GEÇMEMEK KAYDI İLE BİNA YÜKSEKLİĞİ BİNA KİTLESİNİN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALA NOKTASINDAN SAÇAK ALTINA KADARDIR.
- (Y2) BİNA YÜKSEKLİĞİ BODRURLU (KÖFTENLİ) YAPILARDA H = MAKSİMUM 8,50 M. OLACAKTIR. BU YAPILARDA İKİ KAT VE BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

- BODRUMSUZ OLAN YAPILARDA (Y1) H = MAKSİMUM 3,50 M., (Y2) H = MAKSİMUM 7,50 M. OLACAKTIR. CEPHELERDE YOL KOTUNA GÖRE MAKSİMUM 1,00 METREYE KADAR YARI GÖMÜK BODRUM YAPILABİLİR. KAT YÜKSEKLİKLERİ EN AZ 3,10 M. OLACAKTIR. YAPILARDA ÇATI, ÇATI KATI ÇEKME KAT VE ARA KAT YAPILAMAZ.
- YENİ YAPILARDA KOT ALINIRKEN ARAZİ EĞİMİNDEN YARARLANILMAYACAK, ARAZİNİN DOĞAL ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALINACAKTIR. ZEMİN KAT TABANI +1,00 M. KOTUNU AŞAMAZ. KAT YÜKSEKLİĞİ AZALTIYARAK KAT KAZANILAMAZ. YENİ YAPILAR BULDUKLARI YAPI ADASINDAKİ TESCİLLİ YAPI YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.

II.1.4.2. CEPHE DÜZENİ:

- YENİ CEPHELERDE ÖNCELİKLE GELENEKSEL CEPHELER İLE UYUM ARANACAKTIR. BURADA KOPYACILIKTAN UZAK KALINARAK TALAS GELENEKSEL CEPHE TİPOLOJİKLERİNDEN BİRİNE ATIF YAPAN AÇIKLIKLARI, BOYUTLARI, DÜZENLERİ VE CEPHE MODÜLASYONU İLE ESKİYİ ÇAĞRIŞTIRAN, ANCAK YENİ OLDUKLARI BELLİ OLAN TASARIMLAR YAPILACAKTIR. (Bakınız Cephe Tipolojileri)
- BU YAPILARDA KONUT İÇİN DOLULUK BOŞLUK ORANI 1/3 TÜR. TİCARİ YAPILAR İÇİN ZEMİN KAT DOLULUK BOŞLUK ORANI 2/3 TÜR.

II.1.4.3. YAPI MALZEMESİ:

- YAPI MALZEMESİ TALAS'IN GELENEKSEL MALZEMESİ OLAN TAŞTIR. YAPI VE BAHÇE DUVARI CEPHELERİNDE ÇIPLAK BETON, TUĞLA, BRİKEİ, VB. DUVAR YÜZEYLERİ BIRAKILAMAZ. YAPI CEPHELERİ İLE DIŞ DUVARLAR YÖRESEL MALZEME İLE ÖRÜLMEKTİR. BU DUVARLAR ÖZELLİKLE TAŞ DIŞINDA (SERAMİK, VB.) MALZEME İLE KAPLANMAYACAKTIR.

II.1.4.4. ÇIKMALAR:

- ÇIKMALAR ZEMİN KATIN ÜZERİNDE BAŞLAR., ZEMİN KATA ÇIKMA YAPILAMAZ. ÇIKMA DERİNLİĞİ EN AZ 0,30 M., EN ÇOK 1,20 M. OLACAKTIR. YOL ÜZERİNDE KARŞILIKLI GELEN ÇIKMA VE CUMBALAR ARASINDAKİ MEŞAFE EN AZ 3,50 M. OLACAKTIR.
- TÜM ÇIKMA VE CUMBALAR YAPI ALANINA KATILIR. YOL ÜZERİNDEKİ CEPHELERDE BULUNACAK ÇIKMALAR BULDUKLARI KATTA CEPHE YÜZEYİNİN ÜÇTE İKİSİNİ AŞAMAZ.
- YOL ÜZERİNDEKİ CEPHELERDE ARSA SINIRINI AŞAN ÇIKMA VE CUMBALARYOLZEMİNİNİNDEN EN AZ 3,00 M. NET YÜKSEKLİKTE YAPILACAKTIR. KARŞILIKLI VE CUMBALI OLARAK YAPILAN YAPILAR ARASINDA Kİ MESAFE 3,50 M. DEN AZ İSE CUMBA YAPILAMAZ. (Bakınız Cephe Tipolojileri)

II.1.4.5. PENCERELER:

PENCERELERDE GENİŞLİĞİN YÜKSEKLİĞE ORANI 1/2 OLMALIDIR. KISA KENAR EN AZ 0.60M., EN ÇOK 0,80 M. OLMALIDIR. DOĞRAMALAR AHŞAP OLACAK VE VEYA AHŞAP RENGİNDE OLMASI SAĞLANACAKTIR. AHŞAP OLAN YÜZEYLERE PINOTEKS, BEZİRYAĞI KORUYUCU OLARAK SÜRÜLEBİLİR. HER CEPHE YÜZEYİNİN TAŞ VEYA TAŞ TAKLİDİ LENTO SÖVELER KULLANILABİLİR. KATLARDAKİ PENCERE BOŞLUKLARI ODA YÜZÖLÇÜMLERİNİN 1/8' İN DEN AZ VE 1/4 FAZLA OLAMAZ. TOPAL PENCERE YAPILAMAZ.

II.1.4.6. KAPILAR:

- TEK VE ÇİFT KANATLI SOKAK KAPILARININ BOYUTLARI TEK KANATLI KAPI EN AZ 0,60 M., EN ÇOK 1,20 M. ÇİFT KANATLI KAPI TOPLAM GENİŐLİĐİ EN AZ 1,40 M., EN ÇOK 1,80 M. OLMALIDIR.
- KAPILARIN FORMLARI GELENEKSEL TİPLERE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE KEMERLİ, DÜZ, TEPE PENCERELİ OLABİLİR. KAPILARDA PENCERELERDE OLDUĞU GİBİ DA DUVAR YÜZEYLERİNDEN TAŐKIN LENTO VE SÖVE ELAMANLARI YAPILABİLİR. KAPI GİRİŐLERİNDE GELENEKSEL TAŞ İŐLEMESİNE UYUMLU OLARAK SÜTUNLU VE KEMERLİ KAPILAR YAPILABİLİR.
- KAPI ÜSTLERİNE YAPIM TARİHİNİ BELİRTEN LEVHA KONABİLİR.

II.1.4.7. ÇATILAR:

ÇATILAR TAMAMEN DÜZ OLARAK GÖRÜNECEK ŞEKİLDE PLANLANMALIDIR. ÇATILARDA TERAS DIŞINDA ÇEKME KAT YAPILAMAZ EMNİYET ACISINDAN KORKULUK YAPILABİLİR. ÇATI ÜZERİNE BACADAN BAŞKA ÇIKINTI YAPILAMAZ. ANTEN GÜNEŐ ENERJİŐİ ELAMANLARI CEPHEDEN GÖRÜNMEYECEK ŞEKİLDE YERLEŐTİRİLEBİLİR.

II.1.4.8. İÇ MİMARİ:

GÜNÜMÜZ MİMARİ TASARIM ANLAYIŐINA UYGUN PLAN HÜKÜMLERİ İLE ÇELİŐMEYEN 3194 SAYILI İMAR KANUNU' NDA BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK TASARLANABİLİR.

II.1.5. KENTSEL SİT ALANI İÇİ, KISMEN BOZULMUŞ TALAS GELENEKSEL DOKUSUNA UYGUN OLARAK YENİLENECEK VE DÜZENLENECEK ALANLAR : (I1)

- TESCİLLİ PARSELLERE BİTİŞİK VEYA KARŞISINDAKİ PARSELLERDE YENİ YAPILANMALAR VE KAPSAMLI ONARIMLAR İÇİN KAYSERİ KORUMA KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. DİĞER PARSELLERE İŐE TALAS BELEDİYESİ' NCE AŞAĞIDAKİ KOŐULLAR UYARINCA TALAS BELEDİYESİ' NCE İZİN VERİLECEKTİR.
- BU ALANLARDA MEVCUT KADASTRO ESASTIR. SOKAK DOKUSU AYNEN KORUNACAKTIR. İFRAZ VE TEVHİT YAPILAMAZ . MAKSİMUM TAKS 0,60 OLACAKTIR.
- YENİ YAPILANMALARDA YAPININ MEVCUT İZİ ESAS OLARAK ALINACAKTIR. GELENEKSEL TEKNİK VE MALZEME İLE YENİLENECEK YAPILAR AYNI OTURUM KULLANILACAK YENİ TEKNİK VE MALZEME İLE YENİLENMELERDE TAKS DEĞERİ %15 AZALTILACAKTIR.
- YAPILARIN TABAN OTURUMU 150 METREKAREYİ GEÇEMEZ. H = MAKSİMUM 6,50 METREYİ GEÇEMEZ. YAPILARDA TUVALET, BANYO, MUTFAK, VB. ISLAK HACİMLER YAPI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENMELİDİR.
- YAPILARDAKİ KÖKLÜ ONARIMLAR KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ' NE TABİDİR.

(I1) → Koruma kurulunun 07.05.2014 tarih ve 841 sayılı kararını ile (I1) lerde yol katkısı, yol kenarları ve çevre düzenlemeleri için tekliflere izin verilmektedir.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı No. ve Tarihi : 78 - 24.04.2014
Karar No. ve Tarihi : 1036 - 24.04.2014

Toplantı Yeri
KAYSERİ

Kayseri ili, Talas ilçesi, Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nın II.1.5. Kentsel Sit Alanı İçi, Kısmen Bozulmuş Talas Geleneksel Dokusuna Uygun Olarak Yenilenecek ve Düzenlenecek Alanların (II) yapılaşma şartları arasında "Bu alanda mevcut kadastro esaslıdır. Sokak dokusu aynen korunacaktır. İfraz ve tevhit yapılamaz." hükmünün diğer yapılaşma koşulları aynı kalmak koşuluyla "İfraz yapılamaz. Ancak yola terk, yoldan ihdas ve tevhit yapılabilir." şeklinde değiştirilmesi hususunun Kurulumuzda görüşülerek karara bağlanmasına ilişkin Talas Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.01.2014 tarih ve 59 sayılı yazısı, konuya ilişkin 19.09.2013 tarihli plan müellifi görüş yazısı ile Talas Belediye Meclisinin 04.11.2013 tarih ve 195 sayılı kararı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 17.02.2014 gün ve 33062 sayılı yazısı, Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü raportörünün 22.04.2014 gün, 435 sayılı raporu okundu, raportörün açıklamaları dinlendi, dosyasındaki bilgi ve belgeler incelendi, yapılan görüşme sonucunda;

Kayseri ili, Talas ilçesi, Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nın II.1.5. Kentsel Sit Alanı İçi, Kısmen Bozulmuş Talas Geleneksel Dokusuna Uygun Olarak Yenilenecek ve Düzenlenecek Alanların (II) yapılaşma şartları arasında "Bu alanda mevcut kadastro esaslıdır. Sokak dokusu aynen korunacaktır. İfraz ve tevhit yapılamaz." ifadesinin diğer yapılaşma koşulları aynı kalmak koşuluyla "İfraz yapılamaz. Ancak yola terk, yoldan ihdas ve tevhit yapılabilir." şeklinde değiştirilmesi talebinin söz konusu (II) alanların Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alması sebebiyle; plan müellifinin olumlu görüşü doğrultusunda, söz konusu istemin "Bu alanda mevcut kadastro esaslıdır. Sokak dokusu aynen korunacaktır. İfraz ve tevhit yapılamaz. Ancak zorunlu kalınan durumlarda sınır düzenlemeleri amacıyla yola terk, yoldan ihdas ve artık parsellerde tevhit yapılabilir." şeklinde düzeltilmesinde 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca olmadığına karar verildi.

ASLI GİBİDİR


Dilek YALDIZ
Bölge Kurul Müdürü V.

Başkan
Prof.Dr. Nur URFALIOĞLU
(imza)

Başkan Yardımcısı
Emre SARAÇBAŞI
(Bulunmadı)

Üye
Doç.Dr.Sedat BAYRAKAL
(imza)

Üye

Üye
İbrahim MALKOÇ
(imza)

Üye
Muhammed Hafi EMRE
(imza)

Üye

Üye
Sidar TUNCA
(Bulunmadı)

Üye
Hamdi ELCUMAN
Kayseri Büyükşehir Belediyesi Tem.
(imza)

Üye
Erol TAŞ
Talas Belediyesi Tem.
(imza)

- ÇEVREDEKİ TARİHİ KENT DOKUSU ÖZELLİKLERİ, ÖZELLİKLE SOKAK DOKUSU VE PARSEL İLİŞKİLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPILACAK ALTERNATİF ÇÖZÜMLER İÇİN TALAS BELEDİYESİ' NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK KENTSEL TASARIM UYGULAMASI ÖNERİLERİ PLAN MÜELLİFİ UYGUN GÖRÜŞÜ, KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN VE TALAS BELEDİYESİ' NİN ONAYINDAN SONRA YAPILABİLİR.

II.1.6. KENTSEL SİT ALANI DIŞI

II.1.6.1. ISLAH EDİLECEK ÇOK KATLI YAPILAŞMIŞ ALANLAR (I2)

- YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA KADASTRO ESASTIR. MEVCUT VE KADASTRAL YOLLAR AYNEN KORUNACAKTIR.
- YENİ YOL AÇILAMAZ.
- İFRAZ VE TEVHİT YAPILAMAZ.
- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
- YAPILARIN TABAN OTURUMLARI 150 METREKAREYİ GEÇEMEZ.
- MAKSİMUM TAKS 0,30' DUR.

- H = MAKSİMUM 9,50 METREDİR.

II.1.6.2. MEVCUT YAPILAŞMALARIN KORUNUP DONDURULACAĞI ALANLAR: (I3)

- ALİ DAĞI ETEKLERİNDE ONANARAK YAPILAŞMIŞ KOOPERATİFLERİN DIŞINDA KENT SİLÜETİ AÇISINDAN YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİTİR. AĞAÇLANDIRMA VE ARAZİ SETLEME ÇALIŞMALARI İLE TOPRAK EROZYONUNUN ÖNLENMESİ YOLUNA GİDİLMELİDİR.

II.1.7. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK BAĞ- BAHÇE ALANLARI :

- a) (B1) İFRAZ ŞARTI HER BİR PARSEL İÇİN MİNİMUM 750 METREKARE OLAN ALANLARDA TAKS = 0,10, KAKS = 0,20, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.
 - b) (B2) İFRAZ ŞARTI HER BİR PARSEL İÇİN MİNİMUM 1000 METREKARE OLAN ALANLARDA TAKS = 0,10, KAKS = 0,20, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.
 - c) (B3) İFRAZ ŞARTI HER BİR PARSEL İÇİN MİNİMUM 1500 METREKARE OLAN ALANLARDA TAKS = 0,10, KAKS = 0,20, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.
- BU ALANLARDA DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ KORUNACAK DENETİMDE TALAS BELEDİYESİ YETKİLİ OLACAKTIR. YENİ YAPI YAPILIRKEN AĞAÇLARIN RÖLÖVELERİ HAZIRLANACAK YAPININ AĞAÇLARA ZARAR VERMESİ ÖNİ ENECEKTİR. BİYOLOJİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞ OLAN AĞAÇLARIN KESİLMESİ DURUMUNDA AYNI CİNS AĞAÇIN DİKİLMESİNE ÖZEN GÖSTERİLECEKTİR.
 - BU ALANLARDA TEVHİTTE KOŞUL ARANMAZ ANCAK İFRAZ İÇİN PLAN KOŞULLARI DİKKATE ALINACAKTIR.
 - BU ALANLARDA PARSEL İÇİNDE KALAN KANALLAR AÇIK OLARAK KORUNACAKTIR. ÜZERİNE YAPI YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top Tarihi : 18.01.2013
Karar No : 110
Konusu : Talas Belediye Meclisi'nin, 07.01.2013 tarih, 3, 4 ve 6 sayılı kararları ile 09.01.2013 tarih, 17 ve 18 sayılı kararlarının incelenmesi talebi.

Toplantı Yılı : 2013
Toplantı No : 1
Birleşim No : 2
Oturum No : 1

Meclis gündeminin 16. maddesinde bulunan, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 14. maddesine göre, Talas Belediye Meclisi'nin, 07.01.2013 tarih, 3, 4 ve 6 sayılı kararları ile 09.01.2013 tarih, 17 ve 18 sayılı kararlarının incelenmesi talebi hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 16.01.2013 tarih ve 16 numaralı raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Talas Belediye Meclisi'nin 09.01.2013 tarihli kararlarından,

17 sayılı kararı ile; Mevlana Mahallesiindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanı olarak planlı yerin rekreasyon alanı olarak planlanması talebi, Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.08.2012 tarih, 525 sayılı kararına istinaden onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından talebin Cengiz AKPARLAR'ın red oyuna karşın kabulünün uygun olacağı,

18 sayılı kararı ile; Talas İlçesi, Revizyon Koruma Amaçlı İmar planı plan notları uygulama koşullarındaki B (B1,B2,B3) plan lejantlı (Doğal Karakteri ve Bitki Örtüsü Korunacak Alanlar) imar adalarında imar planı lejantındaki "Bu bölgelerde yapılacak yapılarda zemin kat hiç bir biçimde 150 m² yi geçemez." ifadesinin "Bu bölgelerde yapılacak yapılarda zemin kat hiçbir biçimde 150 m² yi geçemez. Ancak minimum parsel büyüklüğünün en az 2 katı büyüklüğündeki parsellerde TAKS koşulları aynı kalmak ve bir parselde bir yapı yapmak şartıyla 150 m²lik zemin kullanım hakkı %20 arttırılabilir." şeklinde değiştirilmesine; plan hükümlerinin II.1.7. Doğal Karakteri Korunacak Bağ ve Bahçe Alanları başlığı altında yer alan "Bu alanlarda emsale bakılmaksızın minimum yapı taban alanı 60 m², maksimum yapı alanı 150 m², H: maksimum 6,50 m'dir." bendine söz konusu ifadenin eklenmesi yönündeki talep, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar plan değişikliği gerektirmediğinden talebin kabulünün uygun olacağı,

Talas Belediye Meclisi'nin 07.01.2013 tarih, 3, 4 ve 6 sayılı kararlarının ise yeniden İmar ve Bayındırlık komisyonuna havalesinin uygun olacağı belirtilmiştir.

Talas Belediye Meclisi'nin 09.01.2013 tarih ve 17 sayılı kararına ilişkin hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oyçokluğu ile, 18 sayılı kararı ile 07.01.2013 tarih, 3, 4 ve 6 sayılı kararlarına ilişkin hazırlanan İmar ve Bayındırlık komisyon raporunun kabulüne ise oybirliği ile karar verildi.

M.Ç.

BASKAN
Mehmet SAVRUK
Meclis 1. Başkan Vekili

KATİP
Venhar PAKIRDAŞI
Meclis Üyesi

KATİP
Çiğdem YAĞCIOĞLU
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ İLİ
TALAS BELEDİYESİ MECLİSİ

Karar No : 18
Karar Tarihi : 09.01.2013
Karar Konusu : İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Toplantı Dönemi : 2013
Toplantı No : 1
Birleşim No : 2
Oturum : 1

KARAR

Meclis gündeminin 3. maddesinde yer alan, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 09/01/2013 tarih ve 2 sayılı raporunda; Belediyemiz Meclisi tarafından 07/01/2013 tarih ve 15 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2012 tarih ve 698 sayılı kararına istinaden alınan, Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.12.2012 tarih ve 461 sayılı kararının onaylanması talep edilmiştir. 26.12.2012 tarih ve 461 sayılı karar ile Talas Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı plan lejantı ve uygulama koşullarında B(B1, B2, B3) plan lejantlı (Doğal Karakteri ve Bitki Örtüsü Korunacak Alanlar) imar adalarında imar plan lejantındaki "Bu bölgelerde yapılacak yapılarda zemin kat hiçbir biçimde 150 metrekareyi geçemez." ifadesinin "Bu bölgelerde yapılacak yapılarda zemin kat hiçbir biçimde 150 metrekareyi geçemez. Ancak minimum parsel büyüklüğünün en az iki katı büyüklüğündeki parsellerde TAKS koşulları aynı kalmak ve bir parselde bir yapı yapmak kaydıyla 150 metrekarelik zemin kat kullanım hakkı %20 artırılabilir." şeklinde değiştirilmesine; plan hükümlerinin II.1.7 Doğal Karakteri Korunacak Bağ ve Bahçe Alanları başlığı altında yer alan "Bu alanlarda emsale bakılmaksızın minimum yapı taban alanı 60 metrekare, maksimum yapı alanı 150 metrekare, H: maksimum 6,50 metredir." bendine söz konusu ifadenin eklenmesine karar verilmiş olup İmar ve Bayındırlık Komisyonunca yapılan değerlendirmeler sonucunda bu hali ile kararın uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

Komisyon raporu oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edildi.


Rifat YILDIRIM
Meclis Başkanı


M.Fatih ÖZDAMAR
Meclis Katibi


Rezan AKTAŞ
Meclis Katibi

- BU ALANLARDA EMSALE BAKILMAKSIZIN MİNİMUM YAPI TABAN ALANI 60 METREKARE, MAKSİMUM YAPI ALANI 150 METREKARE, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.
- YOLLARIN AÇILMASI İÇİN MİNİMUM İFRAZ KOŐULU ARANMAZ.
- BU ALANLARDAKİ SETLER OLDUĞU GİBİ KORUNACAKTIR. ARAZİ DÜZENLEMESİ İLE İLGİLİ OLARAK DOLGU VE HAFRİYAT YAPILAMAZ. DOĞAL ZEMİN KOTU + - 0 KABULÜ İLE YAPININ SU BASMANI SEVİYESİ 0,50 METREDEN FAZLA OLAMAZ. YAPILAR PARSEL HUDUDUNA 3,00 METREDEN FAZLA YAKLAŐAMAZ.
- BU ALANLARDA BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, MİNİMUM İFRAZ KOŐULU PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ARANACAKTIR. İFRAZ EDİLMEYEN PARSELLERDE YAPILAR ARASI MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. YAPILANMALARDA HER PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ İÇİN SAPTANAN YAPI MİNİMUM VE MAKSİMUM TAKS GRANLARI DİKKATE ALINACAKTIR.
- BU ALANDAKİ MEVCUT BAĞ EVLERİ KORUNACAKTIR. YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILANMASI TALEP EDİLİYORSA YAPININ MEVCUT DURUMUNU SAPTAYAN İÇTEN VE DIŞTAN YETERLİ SAYIDA FOTOĞRAF VE YAPININ MEVCUT DURUMUNU SAPTAYAN RÖPERLİ KROKİ İLE TALAS BELEDİYESİ' NE MÜRACAAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR. BU BELGELERİN ARŐIVLENMESİ TALAS KÜLTÜRÜ' NÜ BELGELEMESİ BAKIMINDAN ÖNEMLİDİR.

MADDÉ III) KENTSEL TASARIM ALANLARI: (KTA)

KTA 1: AŞAĞI KİÇİKÖY CAMİ ÇEVRE DÜZENLENMESİ,

KTA 2: ULUS MEYDANI DÜZENLENMESİ

KTA 3: TABLAKAYA CAMİ ÇEVRE DÜZENLEMESİ

KTA 4: YUKARI MAHALLE KENTSEL PARK GİRİŐİ DÜZENLEMESİ

KTA 5: HARMAN MEYDANI DÜZENLEMESİ VE HARMAN MAHALLESİ KENTSEL PARK GİRİŐİ DÜZENLEMESİ

KTA 6: TALAS YER ALTI ŐEHİRİ GİRİŞ DÜZENLEMESİ

BÜTÜN KENTSEL TASARIM ALANLARINDA;

- ALANA İLİŞKİN 1/200 VEYA DAHA BÜYÜK ÖLÇEKLERDE KULLANIM KARARLARINI YENİDEN ELE ALAN KENTSEL TASARIM, PEYZAJ VE KENT MOBİLYASI PROJELERİ YAPILMADAN, KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN ONAYI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANDA KTA ALANLARI İCİNDE GÖSTERİLEN ARAŞTIRMA VE KAZI ALANLARINDA YAPILACAK BİLİMSEL ÇALIŐMALAR, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIŐLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 19.04.1996 GÜN VE 416 SAYILI İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILDIKTAN SONRA "KTA" UYGULAMALARINA GEÇİLECEKTİR.
- SERVİS YOLLARI, ÇÖP, YANGIN, SAĞLIK VB. SERVİS AMAÇLI YOLLARDIR. BU YOLLARIN DIŐINDAKİ YOLLAR TAMAMEN YAYA KULLANIMINA AÇILACAKTIR.

- ÇEVREDEKİ TESCİLLİ YAPILAR PLAN UYGULAMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA RÖLÖVE RESTORASYON PROJELERİ İLE ONARILACAKTIR.
- AĞAÇLAR VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ KORUNACAKTIR.
- GEÇİCİ VE HAFİF YAPILAŞMA DIŞINDA (BÜFE, WC, DANIŐMA) YENİ YAPI YAPILAMAZ. SÖZ KONUSU KULLANIMLARDA MAKSİMUM YÜKSEKLİK 3,50 M. OLACAKTIR.
- KTA 5' DE TURİSTİK KONAKLAMA İŞLEVİ VERİLEN YAPILAR, TİCARET İŞLEVİ VERİLEN YAPILARLA BERABER ELE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KTA 5' DE KANAL TEMİZLENECEK VE AKAR HALE GETİRİLECEKTİR.
- KTA 6' DA UYGULAMA YAPILABİLMESİ İÇİN MADDE I.5 VE I.6' DA BELİRTİLEN KOŐULLAR GEÇERLİDİR.

MADDE IV) SEYİR VE BAKI NOKTALARI:

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN BU NOKTALAR KENTİN VİSTA VEYA PANORAMİK OLARAK ALGILANABİLDİĞİ BU NEDENLE KENT KİMLİĞİNİ OLUŐTURAN ÖZEL DÜZENLEME GETİRİLMESİ GEREKEN ALANLARDIR.
- ÖZEL KULLANIMIN KONUT, VB. DIŞINDA TOPLUM YARARLANMASINA UYGUN ÇAY BAHÇESİ, KAHVE, VB. YEME, İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE KONAKLAMA FONKSİYONLARININ ÖZENDİRİLMESİ PLANIN ANA AMAÇLARINI OLUŐTURMAKTADIR. BU NEDENLE BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA SEYİR BAKI ÖZELLİĞİNİ KORUYACAK TEDBİRLERİN PROJELERDE ARANMASI GEREKMEKTEDİR.
- ÖZEL VEYA KAMU MÜLKİYETİNDE KALMALARI UYGULAMADA FARKLILIK GETİRMEZ. BU NOKTALARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA GÖRÜNTÜYÜ KAPATAÇAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILMAMASI ESASTIR.
- a) BAKI NOKTASINI TEŐKİL EDEN YOL KOTU İLE YAPI SAÇAK VE BİTMİŐ KOTUNUN TAHKİK EDİLMESİ,
- b) YAPININ KONUMU SEYİR İMKANINI ENGELLEMEMEK KAYDI İLE YAPININ ÇEKME MESAFELEİNİN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ,
- c) PROJELERE SİLÜETLERİN İŐLENMESİ,
- d) YAPI BİTMİŐ KOTUNU CEPHE ALDİĞİ YOL KOTUNU GEÇMEMESİ,
- e) TALAS' IN GELENEKSEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK VE TERAS ÇATI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- f) UYGULAMALARDA KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN ONAYI ALINACAKTIR.

MADDE V) ÖRGÜTLENME VE UYGULAMAYA İLİŞKİN ÖNERİLER:

- a) TALAS BELEDİYESİ UYGULAMANIN DENETİMİ VE YÖNLENDİRİLEBİLMESİ AMACIYLA BİR " TARİHİ ÇEVRE KORUMA MÜDÜRLÜĞÜ " OLUŐTURACAKTIR. BU MÜDÜRLÜK BÜNYESİNDE KORUMA KONULARINDA UZMANLAŐMIŐ BİR MİMAR VE BİR ŞEHİR PLANÇISI BULUNACAKTIR.

- b) TALAS' TA MÜLK SAHİBİ OLAN KİŐİLER, KAMU VE ÖZEL KURULUŐLARIN İŐBİRLİĐİ İLE " TALAS KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA VE TURİZMİ GELİŐTİRME VAKFI " KURULACAKTIR. BU YÖNTEMLE ÖZELLİKLE TALAS' TA YAZLIK NİTELİĞİNDE YAPILARI EKONOMİK YETERLİLİĞİ OLAN KESİMİN TALAS' A PARASAL DESTEKTE BULUNMALARI SAĞLANACAĞI DÜŐÜNÜLMEKTEDİR. VAKFIN KAYNAKLARINDAN BİRİ DE VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ' NÜN DESTEKLERİDİR. VAKIF TALAS' IN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORURKEN TURİZM POTANSİYELİNİ DE DEĞERLENDİREREK TURİZMİ GELİŐTİRME AMACINDA OLACAKTIR.
- c) ÖNCELİKLE KİÇİKÖY MAHALLESİ' NDE UYGULANMAK ÜZERE " BAKIM VE ONARIM KOOPERATİFİ " KURULACAKTIR. KOOPERATİF, KUŐADASI KONUT KOOPERATİFİ ÖRNEK ALINARAK OLUŐTURULACAKTIR. SÖZ KONUSU KOOPERATİF KENDİ GELİRLERİNE GÖRE SERBEST HAREKET EDEREK, ALANIN İYİLEŐTİRİLMESİNİ SAĞLARKEN TOPLU KONUT İDARESİNİN DESTEKLERİNDEN DE FAYDALANACAKTIR.
- d) TALAS BELEDİYESİ KORUMA İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŐLARDAN YARDIM, KREDİ GİBİ MADDİ KAYNAK SAĞLANMASI İÇİN ÇALIŐACAKTIR.

akman ltd. Şti.



KAYSERİ - TALAS
KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA
RAPORU
2003

TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

I. GİRİŞ:

10. 10. 1996 GÜN VE 2096 SAYILI KAYSERİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI İLE ONANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ARADAN GEÇEN ZAMAN İÇİNDE DEĞERLENDİRİLEREK GÜNCELLENMİŐ BULUNMAKTADIR.

ONAYLI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINA ALTLIK TEŐKİL EDEN HALİ HAZIR HARİTALARIN MÜLKİYET DURUMU VE KADASTRO İLE ÇAKIŐMAMASI, DOLAYISIYLA MEVCUT DURUMU YANSITMAMASI TALAS BELEDİYESİ' NE UYGULAMA ZORLUKLARI GETİRMİŐTİR.

TALAS BELEDİYESİ, 01. 08. 2000 TARİHİNDE KÜLTÜR BAKANLIĞI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ' NE DURUMU YANSITAN YAZI İLE BAŐVURUDA BULUNMUŐTUR. 16. 11. 2000 TARİHİNDE KÜLTÜR BAKANLIĞI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANILAN AKSAKLIKLARIN PLAN MÜELLİFİ İLE TALAS BELEDİYESİ ARASINDA ÇÖZÜMLENMESİNİ İSTEMİŐTİR.

06. 02. 2001 TARİHİNDE TALAS BELEDİYESİ' NCE YENİLETTİRİLEN HALİ HAZIR HARİTALAR YÜRÜRLÜĞE GİRMİŐTİR. BÖYLECE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI' NIN REVİZYONU GÜNDEME GELMİŐTİR.

BU ÇALIŐMA İLE 1996 YILINDA ONAYLANAN TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HUDUDU İÇİNDE KALAN ALANLARDAKİ PLAN KARARLARI 06. 02. 2001 TARİHİNDE ONAYLANAN HARİTALAR ÜZERİNE ÇİZİLEREK GÜNCELLENMESİ SAĐLANMIŐTİR.

1996 YILINDAN GÜNÜMÜZE KADAR GEÇEN SÜRE İÇERİSİNDE KAYSERİ KORUMA KURULU TARAFINDAN ALINAN KARARLAR DA YENİ PLANA İŐLENMİŐTİR. TALAS KORUMA İMAR PLANI İÇİNDE KALAN TESCİLLİ TÜM YAPILAR YENİDEN FOTOĞRAFLANARAK BELGELENMİŐTİR.

II. AMAÇ:

TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU' NUN AMACI 1996 YILINDA ONAYLANAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANIN ARADAN GEÇEN ZAMAN İÇİNDE GÜNCELLEMESİNİN YAPILARAK 06.02.2001 TARİHİNDE ONAYLANAN HALİHAZIR HARİTALARLA UYUMUNU SAĞLAMAK, BU ŞEKİLDE İMAR PLANLARI İLE BÜTÜNLÜĞÜNÜ OLUŐTURMAK VE UYGULANMASINDA TALAS KENTSEL, TARİHSEL, ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARI İÇİNDE VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ KORUMA ISLAH VE YENİLEMESİ İLİŞKİN UYGULAMALAR İLE ÇEVREDEKİ OLUŐUMLARI, İMAR UYGULAMALARINI, İMAR MEVZUATI KAPSAMINDA UYUMLU KILMAK, 2863 VE 3386 SAYILI KANUNLAR, İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI, KAYSERİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARI İLE UYUMLU HALE GETİRMEK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİNİ ORTAYA ÇIKARACAK DÜZENLEMELERE OLANAK SAĞLAYARAK YÖRE HALKININ SOSYAL VE EKONOMİK GELİŐMESİNE KATKIDA BULUNMAKTIR.

- YAPILACAK UYGULAMALARDA 2863 VE 3386 SAYILI YASA HÜKÜMLERİ İLE YÜKSEK KURUL İLKE KARARLARI VE KAYSERİ KORUMA KURULU KARARLARI GEÇERLİDİR. BUNLARIN DIŞINDA PLANDA VE UYGULAMA KOŞULLARINDA BELİRTİLMEMİŐ HUSUSLARDA KORUMA YASALARI İLE ÇELİŐMEYEN 3194 SAYILI YASA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- DİŐER İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLERİN BU PLAN UYGULAMA KOŞULLARI VE İLKE KARARLARI İLE ÇELİŐMEYEN MADDELERİ UYGULANABİLİR.
- BU PLAN İLE, KORUMA KARARLARININ BÜTÜNLEŐTİRİLMESİ YAPILARAK " KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI' NIN " UYGULANABİLİRLİŐİNİN SAĞLANMASI AMAÇLANMIŐTIR.

III. KAPSAM :

- PLAN BU ALANLAR İÇİNDEKİ TESCİLLİ VE TESCİLSİZ YAPILARLA, YENİ YAPILACAK YAPILARI VE UYGULAMALARI KAPSAR. ONAMA SINIRI DIŐINDAKİ ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- YAPILACAK BÜTÜN YENİ YAPILAR SAĞLIK VE FEN KOŞULLARI İLE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERE UYMAK ZORUNDADIR. 3194 SAYILI KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKAN 2981 SAYILI KANUN " ÇATI VE ÇEKME KATLARIN TAM KATA ÇIKARILMASI ", VB. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ BU ALANDA UYGULANMAZ.
- " UYGULAMA KOŞULLARI ", " TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU " İLE BİR BÜTÜN OLUP BİRLİKTE UYGULANIR.

IV. YÖNTEM:

TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI' NIN AMACI OLAN TALAS' IN KORUNMASI GEREKLİ ZENGİN MİMARİ VE ÇEVRESEL DEĞERLERİ İLE KÜLTÜR DEĞERLERİNİ GÜNÜMÜZE KADAR ÇEŞİTLİ NEDENLERLE KORUNMUŐ / KORUNMAMIŐ OLMALARININ FİZİKİ MEKANLARA AİT PLAN KARARLARINI İRDELEMELİK, KORUMANIN YANI SIRA GELİŐMENİN ANA İLKELERİNİ BELİRLEMELİK BU ÇALIŐMANIN YÖNTEMİNİ OLUŐTURMUŐTUR.

V. KORUMA – GELİŐTİRME İLKELERİ:

TALAS YERLEŐİMİ' Nİ KAYSERİ BÜYÜK ŐEHİRİ' NİN BİR PARÇASI OLARAK KABUL ETMEK GEREKİR. TALAS, KAYSERİ' YE ÖZELLİKLEDE KAYSERİ İÇ MERKEZİNE YAKIN OLMASI, TARİHİ YAPISI VE DOĞAL GÜZELLİKLERİ NEDENİYLE KAYSERİ' Lİ ÜST GELİR GRUBUNUN II. KONUT İHTİYACINI KARŐILAYAN BİR YERLEŐİM HALİNE GELMİŐTİR. NİSBETEN UCUZ OLAN ARSA FİYATLARI, BÖLGEDEKİ ERCİYES ÜNİVERSİTESİ' NİN GELİŐMESİ, TARIM ALANLARININ YERLEŞİME AÇILMASINA VE KENTLEŐME SÜRECİNİN HIZLANMASINA NEDEN OLMUŞTUR. BU DURUM İŐE TALAS TARİHİ KENT KİMLİŐİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEMELİK KALMAMIŐ, KÜLTÜR DEĞERLERİNİ BAKIMSIZLIKTAN, İLGİSİZLİKTEN KAYBEDİLME NOKTASINA GETİRMİŐTİR. GEÇTİŐİMİZ YILLARDA ÜLKEMİZDE YAŐANAN EKONOMİK KRİZİN OLUMSUZ ETKİSİDE GÖZ ÖNÜNE ALINIRSA, ÜZÜLEREK BELİRTMEK GEREKİR Kİ TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ARADAN GEÇEN ZAMANA RAĞMEN AMACINA ULAŐAMAMIŐTİR. ALANDA YAŐAYAN TALAS' LI YERLİ NÜFUS GİTTİKÇE AZALMIŐ, SİT ALANLARI ÇÖKÜNTÜ BÖLGESİ DAR GELİRLİ HALKA EV SAĐİPLİŐİ YAPMAYA BAŐLAMİŐTİR. BU DURUM YALNIZ FİZİKİ MEKANDA DEĞİL SOSYO – EKONOMİK ALANDA DA GÖZE ÇARPMAKTADIR.

DOĞAL VE TARİHİ ZENGİNLİĞİ NEDENİYLE ÖNEMLİ BİR TURİZM POTANSİYELİNE SAHİP OLMASI GEREKEN BÖLGEDE, TURİZMİN GELİŐEMEME NEDENİ İŐE KAYSERİ YÜKSEK GELİR GRUBUNUN SOSYAL BASKISINDAN VE YERLİ NÜFUSUN TURİZM BİLİNCİNİN OLMAMASINDAN KAYNAKLANMAKTADIR. TALAS' TA KORUMANIN SAĞLANARAK GELİŐİMİN OLUŐABİLMESİNE TEK ARGÜMAN TURİZMDİR (ÖRNEK; AVANOS, MUSTAFAPAŐA, ÜRGÜP, GÖREME, UCHİSAR, SAFRANBOLU, BEYPAZARI, VB. YERLEŐMELERİ). NİTELİKLİ VE KALICI BİR TURİZM MERKEZİ DURUMUNA GELMENİN YOLU İŐE TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL DEĞERLERİNİN MUHAFAZA EDİLMESİDİR. BÜTÜN DÜNYADA OLDUĞU GİBİ SÜREKLİ KORUMA İÇİN YAPILARIN DEVAMLİ KULLANILMASI VE BAKIMLARININ DÜZENLİ SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILARIN KÜLTÜR VE TURİZM KULLANIMLARI KORUMA AMACINA HİTAP ETMEKTEDİR, BU NEDENLE YAPILARIN BU SEKTÖRDE GÖREVLENDİRİLMESİ VE TOPLUMSAL İŞLEV YÜKLENMESİ GEREKMEKTEDİR. TÜM DÜNYADA EN ÇOK GELİŐMEYE AÇIK SEKTÖR OLAN TURİZM SEKTÖRÜNDE TALAS' IN YER ALMASI İÇİN YAPILARIN CEPHE, PLANLARININ VEYA CEPHE PLAN ÖGELERİNİN DEĐİŐTİRİLMEDEN KORUMA İLKE VE SINIRLARI İÇİNDE YENİ İŐLEVLERİNİN GEREKTİRDİĞİ TASARIMLARININ DESTEKLENMESİ ÖNERİLMEKTEDİR.

GÜNÜMÜZDE YEŐİL TALAS KİMLİĞİNİ ÜSTLENEBİLECEK TEK BÖLGE TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI İÇİNDE KALAN ALANDIR. BU DURUM PLANLARIN UYGULANMASI İÇİN BİR ŐANS OLARAK DEĞERLENDİRİLMELİDİR. ÖNCELİKLE BÖLGE HALKININ, TARİHİ VE DOĞAL YAPIYI KORUMA, KENT KİMLİĞİNE SAHİP ÇIKMA KONULARINDA BİLİNÇLENDİRİLMESİNE İHTİYAÇ DUYULMAKTADIR. ÖZELLİKLE ERCİYES ÜNİVERSİTESİ' - NİN VE YEREL YÖNETİMİN EĞİTİM ÇALIŐAMALARINDA GÖREVLERİNİ DAHA TİTİZLİKLE SÜRDÜRMELERİ GEREKMEKTEDİR.

ÖZETLE TALAS BELEDİYESİ İÇİN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI 1996 YILINDA OLDUĞU GİBİ GÜNÜMÜZDE DE ÖZGÜN VE ÖNEMLİ BİR PROJE OLARAK DEĞERİNİ KORUMAKTADIR.

VI. ULAŐIM KARARLARI:

a. TRAFİK YOLLARI:

TALAS KENTSEL, DOĞAL, ARKEOLOJİK VE TARİHSEL SİT ALANLARININ KENT İLE BAĞLANTISI ATATÜRK BULVARI İLE SAĞLANMAKTADIR. TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU SINIRLARI İÇİNDE BU YOL OLDUĞU GİBİ KORUNMUŐTUR. MEVCUT DOKUYA ZARAR VERMEMEK AMACIYLA PROFİLİNDE DEĞİŞİKLİK ÖNERİLMEMİŐTİR. BÖLGE İÇİNDEKİ TRAFİK YOLLARINDA 1996 YILINDAN GÜNÜMÜZE KADAR ULAŐIMA İLİŞKİN HER HANGİ BİR SORUN YAŐANMAMIŐTİR.

b. SERVİS YOLLARI:

1996 YILINDA ONAYLANAN TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI İÇİNDEKİ SERVİS YOLLARI KORUNMUŐ, CEPHE HATLARI MEVCUT DURUMU MUHAFAZA EDECEK ŞEKİLDE DÜZENLENMİŐTİR.

c. YAYA YOLLARI:

KORUMA OLGUSU KADASTRODAN BAŐLAMAKTADIR. BU NEDENLE TALAS KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDEKİ TÜM YOLLAR ÖZELLİKLE BAĞ İÇİ KANAL, GEÇİŞ, VB. KADASTRAL YOLLAR AYNEN KORUNMUŐTUR. BAĞLANTILARIN SAĞLANMASI AMACIYLA KISMEN YENİ DÜZENLEMELER YAPILMIŐTİR.

VII. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI:

VII. 1. ANITSAL YAPILAR:

TALAS KENTSEL, TARİHSEL, DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇİNDE YER ALAN TÜM TESCİLLİ YAPILAR, AVLU VE BAHÇELERİ İLE MEYDANLAR VE BURADAKİ BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN BİRLİKTE KORUNMALARI BAŐLİCA PLANLAMA KARARIDIR.

ANITSAL YAPILARA VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN HER TÜRLÜ MÜDAHELE İÇİN KAYSERİ KORUMA KURULU' NA BAŐVURULACAK VE BU YAPILARIN ONARIM PROJELERİ ÖNCELİKLE HAZIRLANACAKTIR.

ERCİYES ÜNİVERSİTESİ, REKTÖRLÜK KONUTU VE SOSYAL TESİSLERİ OLARAK KULLANILAN YAPILARIN AYNI KULLANIMI SÜRDÜRMELERİ VE AYNEN KORUNMALARI GEREKLİDİR. BURAYA HİÇBİR ŞEKİLDE YENİ YAPI YAPILMAMALIDIR.

VII. 2. ARKEOLOJİK ALANLAR:

a. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI:

TALAS YERALTI ŐEHİRİ' NİN GİRİŞ NOKTASININ VE İÇ KISIMLARININ TEMİZLENEREK ORTAYA ÇIKARILMASI, BİLİMSSEL ARAŞTIRMA VE KAZI YAPILARAK MÜZE OLARAK KULLANIMA AÇILMASI ÖNERİLMEKTEDİR.

b. ARAŞTIRMA VE KAZI ALANLARI:

PLANDA BELİRLENEN ÖNCELİKLİ ARAŞTIRMA VE KAZI ALANLARI ÖNCELİKLE ARAŞTIRMA YAPILMASI GEREKLİ ALANLARDIR. BU ALANLARIN SONDAJ, KAZI VE ARKEOLOJİK İNCELEMELER YAPILMASI SONRASINDA DÜZENLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

BU ALANLARDA, HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMESİ, BİLİMSSEL AMAÇLI OLANLARIN DIŞINDA HER TÜRLÜ KAZI VE HAFRİYAT İŐLEMLERİNİN YASAKLANMASI, İNŐAAT MALZEMESİ, TAŞ, TOPRAK ALINMAMASI GEREKLİDİR.

VII. 3. TARİHSEL VE DOĞAL SİT ALANLARI:

TARİHSEL – DOĞAL SİT ALANLARI; TALAS' IN EN ETKİLEYİCİ, KORUNMASI GEREKLİ, KENT SİLÜETİNE ÖNEMLİ KATKI YAPAN BİR DOĞAL OLUŐUMDUR. BU ALANLARDA, DAHA ÖNCE VERİLMİŞ BULUNAN JEOLJİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA, HEYELAN, KAYMA, ÇÖKME, VB. TEHLİKELERE KARŐI, CAN VE MAL EMNİYETİ AÇISINDAN PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA BU ÖNLEMLER İÇİN AFET İÇLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, VB. KAMU KURUM VE KURULUŐLARINDAN TEKNİK VE MALİ YARDIM ALINMASI GEREKLİDİR.

VII. 4. KONUT ALANLARI:

TALAS GELENEKSEL ÖZGÜN YAPISININ KONUT AĞIRLIKLI OLDUĞU DÜŐÜNÜLEREK, İÇ KISIMLAR KONUT ALANLARI OLARAK KORUNACAK BÖLGELER ŞEKLİNDE PLANLANMIŐTIR. KORUMA – KULLANMA DENGESİNİN SAĞLANABİLMESİ VE ALANIN KÜLTÜREL NİTELİĞİNİ ARTTIRMAK AMACIYLA, ONARIM İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILARAK KONUTLAR, TURİZM TESİSLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK PANSİYON / MOTEL OLARAK KULLANIMA AÇILABİLİR.

VII. 4. 1. YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUĞU KORUNACAK KONUT ALANLARI:

KONUT ALANI OLARAK KULLANIMININ DEVAMI ÖNERİLEN VE AĞIRLIKLI OLARAK " KENTSEL SİT ALANI " SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN; KAZIM PAŐA SOKAĞI ÜZERİ, ALİ SAİT PAŐA (SOKAĞI VE CADDESİ), YUKARI MAHALLE VE HAN MAHALLELERİNDE, 1 / 1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONUNDA (U) OLARAK BELİRLENMİŐ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA EKTE VERİLEN " UYGULAMA KOŞULLARI " DİKKATE ALINARAK YAPI DÜZENİ, YOĞUNLUĞU VE YAPI YÜKSEKLİĞİNİN AYNEN KORUNMASI PLANLANMIŐTIR.

VII. 4. 2. YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUĞU ISLAH EDİLECEK KONUT ALANLARI:

GÜNÜMÜZDE BOZULMUŞ VE ÇÖKÜNTÜ ALANI NİTELİĞİ KAZANMIŐ BULUNAN HARMAN MAHALLESİNDE, UYGULAMA PLANINDA (I1) OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA 1 / 1000 ÖLÇEKLİ " REVİZYON PLANI " VE " UYGULAMA KOŞULLARI " KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUĞUNUN ISLAH EDİLMESİ ÖNERİLMİŐTIR.

BU ALANLARDA, YAPI MİMARİ ÖZELLİKLERİ KENTSEL SİT ALANLARI İLE KISMEN BENZEŐMEKTE, KONFOR KOŞULLARI İSE OLDUKÇA KÖTÜ DURUMDADIR. BU NEDENLE YAPILARIN, KONUM VE MALZEME OLARAK KORUNMALARI İÇİN İYİLEŐTİRME, BASİT ONARIM VE RESTORASYONLARLA ALTYAPI VE KONFOR KOŞULLARININ (TUVALET, BANYO, MUTFAK VE ALTYAPI AÇISINDAN) İYİLEŐTİRİLEREK KENTE KAZANDIRILMASI GEREKMEKTEDİR.

GÜNÜMÜZ KONFOR KOŞULLARINA UYGUN SAĞLIKLI KULLANIMLARI İÇİN ÖNCELİKLE BANYO, TUVALET, MUTFAK HACİMLERİ YAPI HACİMLERİ İÇİNDE ESKİ YERLERİNDE VE SAĞLIKLAŞTIRICI EKLENTİLER SOKAK CEPHESİNDE OLMAMAK KAYDI İLE YAPILABİLECEKTİR.

BU YAPILARDA; ÖZGÜN BAĞE, AVLU, BİNA DUVARLARI, AVLULARDAKİ KUYU, ÇEŞME, ÇARDAK, VB. ÖGELERİN GELENEKSEL MALZEME VE TEKNİKLERLE KORUNMASI, KERPİÇ, TUĞLA VE BRİKET MALZEME İLE YAPILMIŞ GÖRSEL ÖZELLİĞİ BOZUCU EKLENTİLERİN AYIKLANMASI, ÇIKMA VE BALKONLARIN ÖZGÜN ŐEKİLLERİNE DÖNÜŐTÜRÜLMESİ PLAN KARARI OLARAK GETİRİLMEKTEDİR.

BU YAPILAR, ÖNGÖRÜLDÜĞÜ ŞEKİLDE SAĐLIKLAŐTIRILARAK "SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA " FİKRİ ÇERÇEVESİNDE, TALAS KONUT STOĞUNUN BİR PARÇASI OLARAK KORUNACAKTIR.

- (I2) OLARAK İŐARETLENEN ALANLARDA YENİ YAPILANMA TALEPLERİNDE KADASTRO ESASTIR, MEVCUT VE KADASTRAL YOLLAR AYNEN KORUNACAKTIR, YENİ YOL İHDAS EDİLEMEZ, İFRAZ VE TEVHİD YAPILAMAZ, BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR, YAPILARIN TABANDA OTURUMU 150 METREKAREYİ GEÇEMEZ, MAKSİMUM TAKS = 0,30 VE H = MAKSİMUM 9,50 METREYİ GEÇEMEZ.

- ALİ DAĞI ETEKLERİNDE (I3); MEVCUT YAPILAŞMIŞ KOOPERATİF ALANLARI, GÖRSEL BAKIMDAN KENT SİLÜETİNİ OLUMSUZ ETKİLEMEKTEDİR. BU NEDENLE, BU ALANLARDA ONANMIŐ KOOPERATİF PLANLARI DIŞINDA YENİ YAPI YAPILMASININ KESİNLİKLE ENGELLENMESİ GEREKLİDİR. BU KESİMLERİN KESİN KARARLARLA YAPILAŞMAYA KAPATILMASI GEREKLİDİR.

VII. 4. 3. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK BAĞ – BAHĐE ALANLARI:

DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, YEŐİL TALAS İMAJINI VEREN BAĞ VE BAHĐE ALANLARININ OLABİLDİĞİNCE KORUNMASI GEREKLİDİR. BU ALANLARDA, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDAN SONRA UYGULAMALARDA TALAS BELEDİYESİNİN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İÇİN BAŐVURULARI, PLANIN ALTLIĞI OLAN HALİ HAZIR HARİTALARDAKİ EKSİKLİKLER NEDENİ İLE SAĞLIKLIL OLARAK DEĐERLENDİRİLEMEMİŐTİ. BU KEZ YAPILAN DEĞERLENDİRMELERDE 2500 METREKARE OLAN B 4 DÜZENİNİ VERİLEN ADALARDA YAPILAŐMANIN $E = 0,10$ OLARAK 250 METREKARELİK BÜYÜK YAPILARIN YAPILMASINA NEDEN OLACAĞI AYRICA 2500 METREKARELİK PARSELLERİ OLUŐTURMAK İÇİN TEVHİD YAPILARAK MEVCUT KADASTRAL DÜZENİN BOZACAĞI ANLAŐILDIĐINDAN BU KEZ ADA BAZINDA ETÜT EDİLEREK B 4 YAPILAŞMA DÜZENİ KALDIRILMIŐ VE B 3 DÜZENİ VERİLMİŐTİR (KAYSERİ KORUMA KURULUNUN 21. 12. 2000 TARİH VE 2724 SAYILI KARARI DİKKATE ALINMIŐTİR). UYGULAMAYA İLİŞKİN BİLGİLER PLANDA VE UYGULAMA KOŞULLARINDA VERİLMİŐTİR.

VII. 4. 3. 1. DOĞAL KARAKTERİ VE BİTKİ ÖRTÜSÜ KORUNACAK ALANLARDA YENİ YAPILAŞMA KOŞULLARI:

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA GETİRİLEN KOŐULLAR KAYSERİ KORUMA KURULU KARARI İLE BU ALANLARDA YAPILAŐMANIN DENETİM (UYGULAMA) YETKİSİNİ TALAS BELEDİYESİ' NE VERMESİ İLE YENİDEN GÖZDEN GEÇİRİLMİŐDİR. YENİ HALİ HAZIR HARİTALARIN KADASTRO VE MÜLKİYET DÜZENLEMELERİ DİKKATE ALINARAK PLANDA YAPILAN DÜZENLEMELERE UYGUN OLARAK TALAS BELEDİYESİ' NCE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

VIII. ÇALIŐMA ALANLARI:

VIII. 1. TİCARET ALANLARI:

ULUS MEYDANI, HARMAN MEYDANI, HAN CAMİ ÇEVRESİ VE TABLAKAYA CAMİ ÇEVRESİNDE YEREL GEREKSİNİMLER VE İLERİDE GELİŐMESİ PLANLANAN TURİZM / REKREASYON AMAÇLI KULLANIMLARA KARŐILIK VERECEK TİCARET ALANLARI ÖNERİLMİŐTİR.

BU KESİMLER, GÜNÜMÜZDE DE KISMEN TİCARET / SERVİS AMAÇLI KULLANIMLAR İÇERMEKTEDİR. BU BÖLGELERDE, GAYRİ-SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE I. VE II. DERECEDE YER ALANLAR KONUMLANAMAZ.

VIII. 2. GELENEKSEL ÜRETİM VE SATIŐ ALANLARI:

ALİ SAİT PAŐA, MUAMMERBEY CADDESİ VE YENİ CAMİ ARKASINDA, GELENEKSEL TALAS YAPI STOĞUNUN EN ÖZGÜN ÖRNEKLERİNİN YER ALDIĞI KESİMLERDE GELENEKSEL ÜRETİM VE SATIŐ ALANLARI' NIN YER ALMASI PLANLANMIŐTİR.

YER ALMASI ÖNGÖRÜLEN GELENEKSEL ÜRETİM, SANAT VE SATIŐ BİRİMLERİ ARASINDA;

- ŐAL, DOKUMA, İPEK, VB. KUMAŐ, İPLİK SATIŐ BİRİMLERİ,
- GÖSTERİ VE SEMBOLİK ANLAMDA ÜRETİM YAPACAK DOKUMA TEZGAHLARI, ÇIKRIK, VB. SERGİLENEN İPLİKÇİ, KUMAŐCI VE YÜNCÜLER (KAZAK, ŐAL, VB.),
- DERİ İŐLEYEREK AYAKKABI, TERLİK, KEMER, ÇANTA, MONT, KÜRK, VB. MAMULLERİN ÜRETİM VE SATIŐ BİRİMLERİ,

- GÖSTERİ VE SEMBOLİK ANLAMDA ÜRETİM YAPACAK HALI, KİLİM, ABA, VB. ÜRETİM VE SERGİLEME GALERİLERİ,
- SEPET, HASIR, VB. YAPIM VE SATIŐ BİRİMLERİ,
- AHŞAP OYMACILIK VE EL SANATLARI BİRİMLERİ (ÜRETİMİ GÜRÜLTÜLÜ VE TEHLİKELİ OLDUĞUNDAN KENTSEL SİT ALANI DIŞINDA YAPILACAKTIR.),
- GÜMÜŐ, ALTIN, VB. DEĞERLİ TAKI ÜRETİM VE SATIŐ BİRİMLERİ (KUYUMCULAR),
- GELENEKSEL TÜRK EL SANATLARINDAN OLAN ÇEYİZ İÇLERİ, OYA, İÇ, VB. İŐLERİN ÜRETİM VE SATIŐ BİRİMLERİ,
- PORSELEN, ÇİNİ, SERAMİK, ALÇI, TOPRAK EL SANATLARI ÜRETİM VE SATIŐ BİRİMLERİ,
- BAKIR, PİRİNÇ, METAL, BRONZ EL SANATLARI, SATIŐ BİRİMLERİ (ÜRETİMİ GÜRÜLTÜLÜ VE TEHLİKELİ OLDUĞUNDAN KENTSEL SİT ALANI DIŞINDA YAPILACAKTIR.),
- RESİM, HEYKEL, GRAVÜR, VB. SANAT YAPITLARI ATÖLYELERİ VE SERGİLERİ, SANAT GALERİLERİDİR.

BU ALANLARDA, SARSINTI, GÜRÜLTÜ YAPACAK ALETLER GEREKTİREN ÜRETİM FAALİYETLERİ, YAPILARIN CEPHE DÜZENİNDE BOZULMAYA NEDEN OLABİLECEK, YAPILARIN STRÜKTÜR SİSTEMİNE ZARAR VEREBİLECEK, SÜREKLİ SERVİS ARACI GEREKTİRECEK ÜRETİM VE TİCARET KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA, KAYBOLMAYA VE UNUTULMAYA BAŐLANMIŐ BAZI GELENEKSEL EL SANATLARI, İLGİLİ BAKANLIK VE VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN OLUŐTURULACAK BİR KURULUŐ TARAFINDAN CANLANDIRILACAK, EL SANATLARI EĞİTİM MERKEZİ KURULACAKTIR. ADA İÇLERİNDE, ORTAK KULLANIM ALANLARINA BAKAN CEPHELERDE TİCARET YAPILABİLECEK VE ADA İÇLERİ / AVLULAR ORTAK KULLANILACAKTIR.

VIII. 3. TURİZM TESİS ALANI:

HARMAN CAMİ YANI ESKİ RÜŐTİYE MEKTEBİ VE YANINDAKİ ÖZELLİKLİ YAPILAR İLE ALİ SAİT PAŐA CADDESİ ÜZERİNDEKİ BAZI ÖZELLİKLİ YAPILARDA OTEL / MOTEL (TURİZM TESİS ALANI) KULLANIMININ YER ALMASI ÖNERİLMİŐTİR. AYRICA II. DERECE DOĞAL SİT OLAN ANCAK JEOLJİK ÖNLEM ALINMASI GEREKEN KENTSEL PARK ALANININ PLANDA VE UYGULAMA KOŞULLARINDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINDIKTAN SONRA TURİZM TESİS ALANI OLARAK TURİZM BAKANLIĞI YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPILACAK OLAN ÖNERİLER PLAN MÜELLİFİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ, KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN VE TALAS BELEDİYESİ' NİN ONAYINDAN SONRA UYGULANABİLİR.

DİNLENME VE EĞLENME BİRİMLERİNİN AYDINLATMA, SES, HAVALANDIRMA, VB. DÜZENLERİNİN TALAS GELENEKSEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYUMLU BİR ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ VE ÇEVREYİ RAHATSIZ ETMEYECEK, KİRLENME YARATMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ ÖNEM TAŞIMAKTADIR.

VIII. 4. KAMU KULLANIM ALANLARI:

KENTSEL SİT ALANLARI İÇİNDE VE YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN KAMU ALANLARI JANDARMA VE ASKERİ ALANLAR' DIR.

VIII. 5. SOSYO – KÜLTÜREL ALANLAR:

ALAN İÇİNDE YER ALAN ERCİYES ÜNİVERSİTESİ SOSYAL TESİSLERİ, ÖĞRETMENLER LOKALİ ALANLARININ AYNI KULLANIMLARINI SÜRDÜRMELERİ DÜŐÜNÜLMEKTEDİR.

MİMARİ ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI ESKİ GÜLBENKYAN EVİ' NİN (TESCİL NO: 17) OLDUĞU ALAN KÜLTÜR MERKEZİ OLARAK PLANLANMIŐTIR.

ALANDA YER ALAN EĞİTİM TESİSLERİ (ÖĞRETMEN DERVİŐ GÜNEŐ İLKOKULU) VE CAMİLER AYNEEN KORUNMUŐTUR. YÖRENİN GELECEKTEKİ GEREKSİNİMİ GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK JANDARMA ARKASINDAKİ ALAN SAĞLIK TESİSİ OLARAK ÖNERİLMİŐTİR. ERCİYES ÜNİVERSİTESİ SPOR TESİSLERİNİN KULLANIMI DA AYNEEN KORUNACAKTIR.

- TALAS EVİ ETNOGRAFIK MÜZE; ALİ SAİT PAŐA NO: 48 DE YER ALAN BU YAPI (ENVANTER NO: 31) TALAS EVİ OLARAK DÜZENLENECEK VE ETNOGRAFIK ÖGELER SERGİLENECEKTİR.
- KİLİSE MÜZE; YIKILMAKTA OLAN BU YAPIDA ACİL ÖNLEM ALINMASI GEREKLİDİR. ÜST YOLUN İPTAL EDİLMESİ, ÇÖKMEKTE OLAN BU YAPIYI BİR SÜRE DAHA KORUYABİLİR. ONARILARAK MÜZE HALİNE GETİRİLECEKTİR.
- SANAT GALERİLERİ; PROJE KAPSAMINDA ONARILACAK OLAN YAPILARDA RESİM, HEYKEL, MÜZİK (KLASİK / MODERN), VB. SANATSAL ETKİNLİKLER YER ALABİLİR. HALK OYUNLARI, TÜRKÜ, GİYİM, VB. ETNOGRAFIK ÖGELER, FOLKLÖR TANITIM, SERGİ AMAÇLI SANAT GALERİLERİDİR. ÖZEL YADA KAMU KESİMİ TARAFINDAN OLUŐTURULACAKTIR.

IX. AFETE MARUZ ALANLAR VE JEOLÖJİK NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM GEREKTİREN ALANLAR:

JEOLÖJİK ETÜD RAPORLARI VE YERİNDE YAPILAN SAPTAMALAR DOĞRULTUSUNDA; ALANIN TÜMÜNDE ETKİN OLAN HEYELAN, TAŞ DÜŞMESİ VE ÇÖKMELERİN ÖNLENMESİ İÇİN ALINACAK ÖNLEMLER, KAPSAMLI BİR JEOLÖJİK ÇALIŐMA SONUCUNDA BELİRLENEBİLECEKTİR.

KİÇİKÖY MAHALLESİ, ALİ SAİT PAŐA SOKAK' IN BATISINDA YER ALAN ALANLARDA, TAŞ DÜŐMELERİ VE ÇÖKMELER ÖNCELİKLE ÖNLENMELİDİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMELİDİR.

HARMAN MAHALLESİ VE DOĞAL SİT ALANININ GÜNEY DOĞUSUNDAKİ ALANLAR İŐE, JEOLÖJİK YAPISINI OLUŐTURAN FORMASYONLAR, SAĞIP OLDUKLARI JEOLÖJİK VE MÜHENDİSLİK ÖZELLİKLERİ İLE YERLEŞİME UYGUN OLDUĞU ANLAŐILDIKTAN SONRA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU UYGULAMA KOŞULLARI 1. 9 MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

akman ltd. Şti.



KAYSERİ – TALAS
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
REVİZYONU
ARKEOLOJİK RAPOR
2003

I. TALAS' IN ARKEOLOJİK DEĐERLENDİRMEŐİ:

KAYSERİ KENT MERKEZİNİN YAKLAŐIK 5 KM. GÜNEY – DOĞUSUNDA YER ALAN TALAS İLÇESİ BUGÜN ÜZERİNDE TERASLAR HALİNDE İNŞA EDİLMİŞ BİR GEÇ ANTİK DÖNEM VE İSLAM DÖNEMİ KALESİNİN YER ALDIĞI ALI DAĞI İLE BU DAĞIN ETEĞİNDEKİ DÜZ BİR OVADA KURULMUŐ OLAN KÜÇÜK BİR YERLEŐMEDİR. KAYSERİ İLİNİN HEMEN YAKININDA YER ALMASI NEDENİYLE ARKEOLOJİK YÖNDEN TALAS, KAYSERİ BÖLGESİ İÇERİSİNDE İNCELENMEK ZORUNDADIR. YAPILAN ARKEOLOJİK KAZILARDA ELDE EDİLEN BULUNTULARLA ESKİÇAĞLARDA KAYSERİ BÖLGESİNİN ERKEN HİTİT ÇAĞINDA YAKLAŐIK M. Ö. 2300 YILLARINDAN BAŐLAYARAK YERLEŐMEYE TABİ OLDUĞU VE BÖLGENİN GÜNEY – DOĞUYA (ASUR ÜLKESİNE) AÇILAN ESKİÇAĞ YOLLARI ÜZERİNDE OLMASI NEDENİYLE ÖNEMLİ BİR TİCARET MERKEZİ OLDUĞU ANLAŐILMIŐTIR. BUNU ÖZELLİKLE KENTİN 23 KM. KUZEY – DOĞUSUNDAKİ KANESH (BUGÜNKÜ KÜLTEPE) ÖREN YERİ KARUM ADLI TİCARET MERKEZİ İLE GÖSTERMEKTEDİR. AYRICA, KENTİN YAKININDAKİ ERKİLET' TE YAPILAN KAZILARDA ELE GEÇEN BULUNTULAR VE YAKLAŐIK 78 KM. GÜNEYDEKİ FRAKTİN' DE BULUNAN HİTİT HİYEROGLİFLİ KAYA KABARTMALARI DA BÖLGEDEKİ İLK YERLEŐİMİN HİTİTLER DÖNEMİNDE OLDUĞUNU ORTAYA KOYMAKTADIR. ANTİK KAYNAKLAR DAHA ÖNCELERİ MAZAKA YA DA ARGAIOS' TAKİ (ERCİYES DAĞI) EUSEBİA OLARAK ADLANDIRILAN KENTİN KİLİKYA ÜLKESİNDEKİ KAPADOKYA' NİN BAŐKENTİ OLDUĞUNU BELİRTMEKTEDİRLER. ANTİK KENT, DAHA ÇOK SUSUZ BİR ALANDA YER ALMASINA RAĞMEN, YER YER ORMANLIK KESİMLERİ VE ÖZELLİKLE VOLKANİK BİR ARAZİDE BULUNMASI NEDENİYLE UYGUN İNŐAAT TAŐLARINA SAHİP OLMA AVANTAJLARI İLE ÇOK ÖNEM KAZANMIŐ, ÇOK ÖNEMLİ BİR YOL KAVŐAĐINDA OLDUĞU İÇİN DE TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDE ZENGİNLEŐMESİNİ SÜRDÜRMÜŐTÜR. MAZAKA ADI KAPADOKYA' LILARIN ATASI MOSCH'- DAN GELMEKTEDİR. EUSEBİA ADINI İŐE OLASILIKLA SİKKELER ÜZERİNDEKİ ADINDAN TANINAN ARIARATHES EUSEBES ADLI KAPADOKYA KRALINDAN (M. Ö. II. YÜZYILIN BAŐI) ALMIŞTIR.

ROMA İMPARATORLUK ÇAĞININ BAŐLARINDA İMPARATORLUK TİBERİUS TARAFINDAN KAPADOKYA' NİN BİR ROMA EYALETİ HALİNE GETİRİLMESİNDEN SONRA (M. S. 17) KENTİN ADI İMPARATORUN T. JULİUS CAESAR AUGUSTUS OLAN ADINA İZAFETEN SON KAPADOKYA KRALI OLAN I. ARCHELAAOS TARAFINDAN CAESAREA (KAYSERİ) OLARAK DEĐİŐTİRİLMİŐTİR. İMPARATOR CLAUDİUS (M. S. 41 – 54) DÖNEMİNE AİT OLAN SİKKELERDE KENTİN ADI EUSEBİAS-KAİSAREİAS İBARELERİNİ TAŞIMAKTADIR. M. S. III. YÜZYILIN ORTALARINDA ARTAXERXES VE SAPOR' UN YÖNETİMİNDEKİ PERS İSTİLASI SIRASINDA ANTİK KENT TAHRİP EDİLİYOR VE DAHA SONRA DA İMPARATOR VALENS ZAMANINDA KAPADOKYA EYALETİNİN YENİDEN DÜZENLENEREK İKİYE BÖLÜNMEŐİ İLE DE KAYSERİ I. KAPADOKYA EYALETİNİN BAŐKENTİ OLMUŞTUR (M. S. 364 – 378).

BİZANSLILAR DÖNEMİNDE KAYSERİ BÖLGESİ BÜYÜK BİR PİSKOPOSLUK MERKEZİ HALİNE GELMİŐ VE BÜYÜK BASİL KAYSERİ' DEKİ PİSKOPOSLUĞU YÖNETMİŐTİR. İMPARATOR JÜSTİNİEN DÖNEMİNDE (M. S. 527 – 565) ESKİ ROMA YOLLARININ YANINDA İNŞA EDİLEN YENİ BİZANS VE REFAH DÜZEYİ DAHA DA ARTMIŐTIR. BUNUN SONUCUNDA DA BÖLGE ORTAÇAĞ' DA ÇEŞİTLİ SALDIRILARA UĐRAMİŐ VE BİRÇOK KEZ İSTİLA EDİLMİŞTİR. M. S. VII. VE X. YÜZYILLAR ARASINDA ARAPLARIN İSTİLASINA UĐRAMİŐTIR. 1067 YILINDAN SONRA KAYSERİ TÜRKMENLERİN ELİNE GEÇMİŐ VE DAHA SONRAKİ YILLARDA DA KENT VE ÇEVRESİ SELÇUKLULAR, MONGOLLAR, MEMLÜKLER VE ÇEŞİTLİ TÜRKMEN EMİRLERİ TARAFINDAN ELE

GEÇİRİLMİŐ, EN SONUNDA DA 1515 YILINDA PADİŐAH I. SELİM TARAFINDAN OSMANLI İMPARATORLUĞU' NA BAĐLANMIŐTIR.

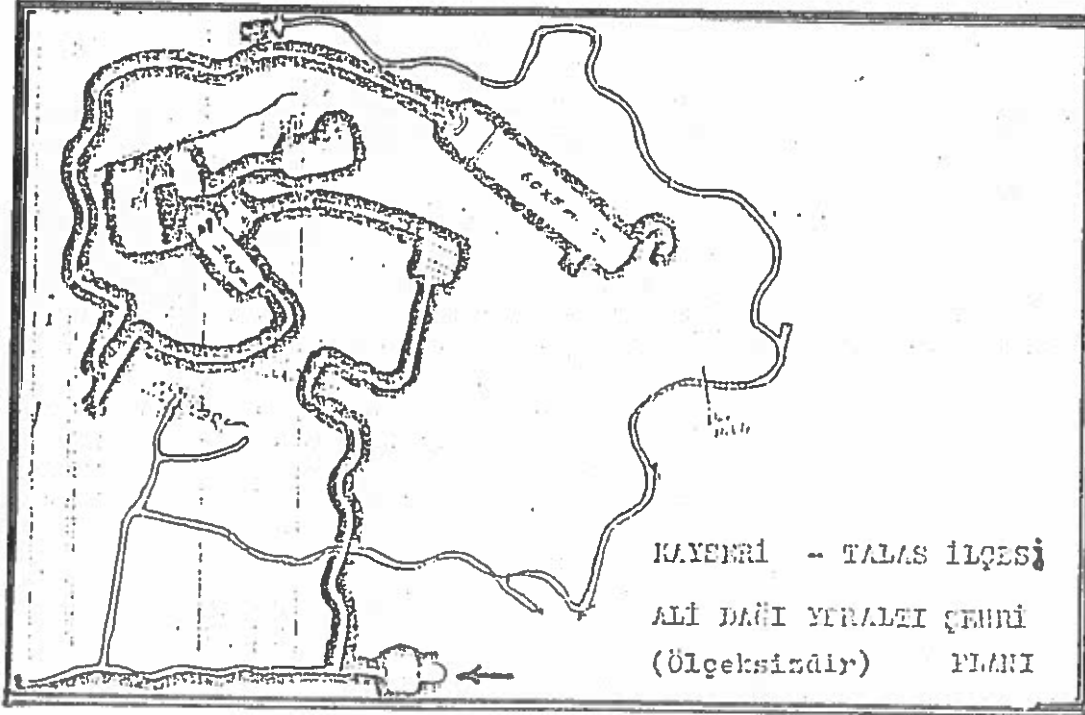
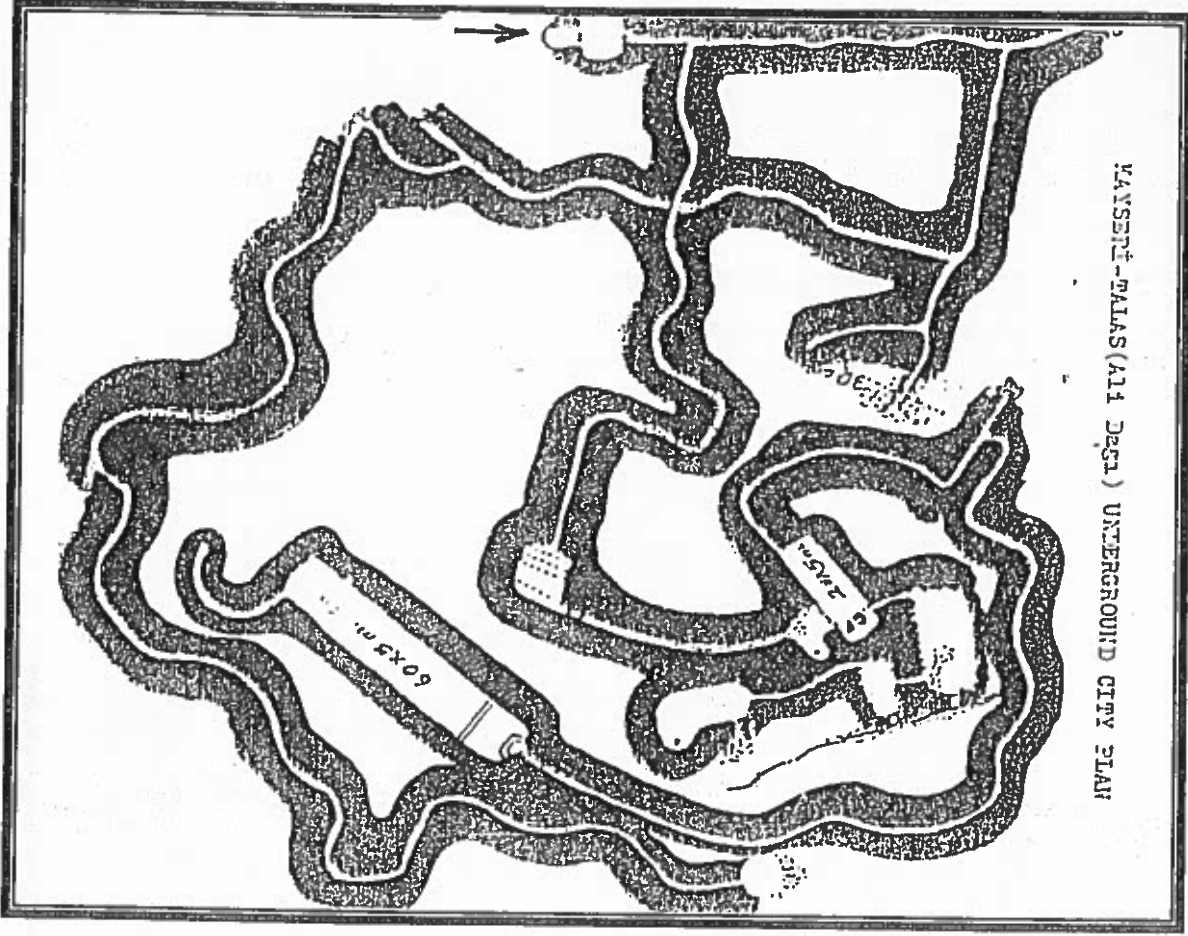
KAYSERİ VE YAKIN ÇEVRESİNDE TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDE EGEMENLİK KURMUŐ OLAN VE YUKARIDA DEĞİNİLEN DEVLETLERİN UYGARLIKLARINA AİT ÇEŞİTLİ SANAT ESERLERİNİN KALINTILARI BÖLGEDE OLDUKÇA ÇOK OLARAK GÖRÜLMEKTEDİR. TALAS İLÇESİNİN OVAYA HAKİM BİR ŞEKİLDE YER ALAN VOLKANİK YAPIDAKİ YÜKSEKÇE DAĞIN (ALİ DAĞI) ETEĞİNDEKİ TÜFTEN OLUŐAN KESİMLERİN KAPADOKYA' DA YAYGIN OLARAK GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ YER YER MAĞARA – DEHLİZ ŞEKLİNDE OYULDUKLARI VE BUNLARIN BAZILARININ ZAMAN İÇERİSİNDE KISMEN DEPO OLARAKTA KULLANILDIKLARI GÖRÜLMÜŞTÜR. ÇÜNKÜ BAZILARININ İÇ KISIMLARINDA HOROSANLA ÖRÜLMÜŐ DUVAR BÖLÜMLERİ SAPTANMIŐTIR. DAĞIN ETEK KISMINDA DIŞ YÜZDE BAZI YERLERDE DE NİŞ ŞEKLİNDE OYUKLAR AÇILDIĞI GÖRÜLMEKTEDİR. TALAS KENTİNİN BİR NEVİ AKROPOLÜ (YUKARI KENT) OLARAK DA TANIMLANABİLECEK OVAYA BAKAN KESİMİNDE ALTTAN BAŐLAYARAK DAĞIN YÜKSELTİŐİ BOYUNCA TERASLAR ŞEKLİNDE KISMEN DİKDÖRTGEN OLARAK KESİLMİŐ İRİLİ – UFAKLI TAŞ DUVARLARDAN ÖRÜLMÜŐ YANYANA DİZİLMİŐ ÇEŞİTLİ YAPI KALINTILARININ MEVCUT OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR. BU YAPILARIN KONSTRÜKSİYONUNDA YER YER KEMERLERİN KULLANILMIŐ OLDUĞU DA GÖZE ÇARPMAKTADIR. GEÇ ANTİK DÖNEM İLE İSLAM DÖNEMLERİNE AİT OLAN BU KONUT YERLEŐİMİN CUMHURİYET DÖNEMİNE DEĞİN KULLANILMIŐ OLDUĞU ANLAŞILMAKTADIR. HALEN EN ALT KISIMLARDAKİ BAZI KALINTILARDA OTURULDUĞU VE BUNLARIN KONUT İLE HAYVAN BARINAĞI ŞEKLİNDE KULLANILDIĞI, ÇEVREDEKİ BAZI ANTİK TAŞLARIN DA KONUT YAPIMINDA KULLANILMAK ÜZERE ALINDIĞI GÖZLENMEKTEDİR (Bakınız, Fotoğraf Albümü, Resim 91.....99). KALE ŐEKLİNDEKİ BU ESKİ TALAS YERLEŐMESİNİN BAZI KISIMLARINDAKİ HARABELERDE KULE (BURÇ) KALINTISI ŞEKLİNDEDİR. YAPTIĞIMIZ ARAŐTIRMADA DAĞIN ETEĞİNDEKİ KISMIDA BİR YERDE YERALTI ÇARŐISI GİBİ BİR SIRA TONOZLU KEMERLERDEN OLUŐAN BİR YAPI KALINTISININ (BİR ÇEŐİT AGORA – BEDESTEN GİBİ) DA VAR OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR.

KALENİN ETEĞİNDEKİ DÜZLÜKTE BULUNAN MAHALLELERDEN BİRİNDEKİ HALEN KULLANILAN EVİN BAHÇE DUVARINI EN ALT KISIMLARINDAKİ DÜZGÜN DİKDÖRTGEN BÜYÜKÇE TAŞLARIN YATAY VE DİKEY KONULMASI İLE HELLENİŐTİK DEVİR VE ROMA DEVRİ ÖZELLİĞI GÖSTERDİĞI GÖRÜLMÜŞTÜR. KÖŐEDE ÇOK AZ BİR ŞEKİLDE GÖRÜLEN BU DUVARIN ÜSTÜ MODERN DUVARLA ÖRÜLMÜŐTÜR. AYNI ZAMANDA KALE TERASININ ALT KESİMİNDEKİ BAZI KONUTLARDA DA YER YER ANTİK ÇAĞA AİT DUVAR TAŞLARI MEVCUTTU. BU DA BİZE HELLENİŐTİK VE ROMA DEVİRLERİNE AİT YAPILARIN BUGÜNKÜ TALAS İLÇE YERLEŐMESİNDE OLDUKÇA TAHRİP EDİLDİĞİNİ GÖSTERMEKTEDİR.

TALAS YERLEŐMESİNİN KİÇİKÖY MAHALLESİNDE İŐE BİR ADET KİLİSE KALINTISI MEVCUT OLUP, BU YAPI TONOZLU, HAÇ PLANLI, ÜÇ NEFLİ BİR YAPIDIR VE ÖN CEPHESİ KISMEN ÇÖKMÜŐTÜR. İÇERİSİNDEKİ KAPLAMA SIVASI OLAN ANCAK HERHANGİ BİR FRESK GÖRÜLMİYEN BİR YAPIDIR. BU YIKIK GEÇ DÖNEM KİLİSE YAPISI, KISMEN TEMİZLENİP, KAZISI YAPILARAK KORUMA ALTINA ALINABİLECEK NİTELİKTEDİR.

TALAS İLÇE YERLEŐİMİNDEKİ ALİ SAİT PAŐA SOKAĞI' NİN EN UÇ KISMINDA TIPKI KALENİN ALT KESİMİNDE OLDUĞU GİBİ, ANCAK DÜZ BİR ALANDA YİNE TÜFTEN OYULMA YERALTI MAĞARACIKLARI GİBİ KALINTILARIN OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR. ÜZERLERİNDE KISMEN YIKIK TEMEL KALINTILARININ BULUNDUĞU GÖZLENEN BU ALAN DA KISMEN KAZI VE TEMİZLİK ÇALIŐMASINA GEREKSİNME DUymAKTADIR.

II. TALAS' IN YERALTI ŐEHRI PLANLARI :



III. KAYNAKÇA :

ÖZSOY HASAN, "DÜNDEN BUGÜNE TALAS", Y. LİSANS TEZİ, ERCİYES ÜNİVERSİTESİ, SOSYAL BÖLÜMLER ENSTİTÜSÜ, TARİH BÖLÜMÜ, KAYSERİ, 1991.

TALAS AMERİKAN OKULU 1948, 1954, 1955 YILLIKLARI.

TURAN OSMAN, "SELÇUKLULAR ZAMANINDA TÜRKİYE", İSTANBUL 1971.

TÜRKİYE ANSİKLOPEDİSİ, TALAS, C. 5.

UZUNÇARŐILI, İSMAİL HAKKI, "OSMANLI TARİHİ", ANKARA 1961.

ARNOLD HUGH MARTIN JONES, "THE OXFORD CLASSICAL DICTIONARY", LONDON 1950, S. 154.

F. E. WINTER, "GREEK FORTIFICATIONS", LONDON 1771 S. 37.

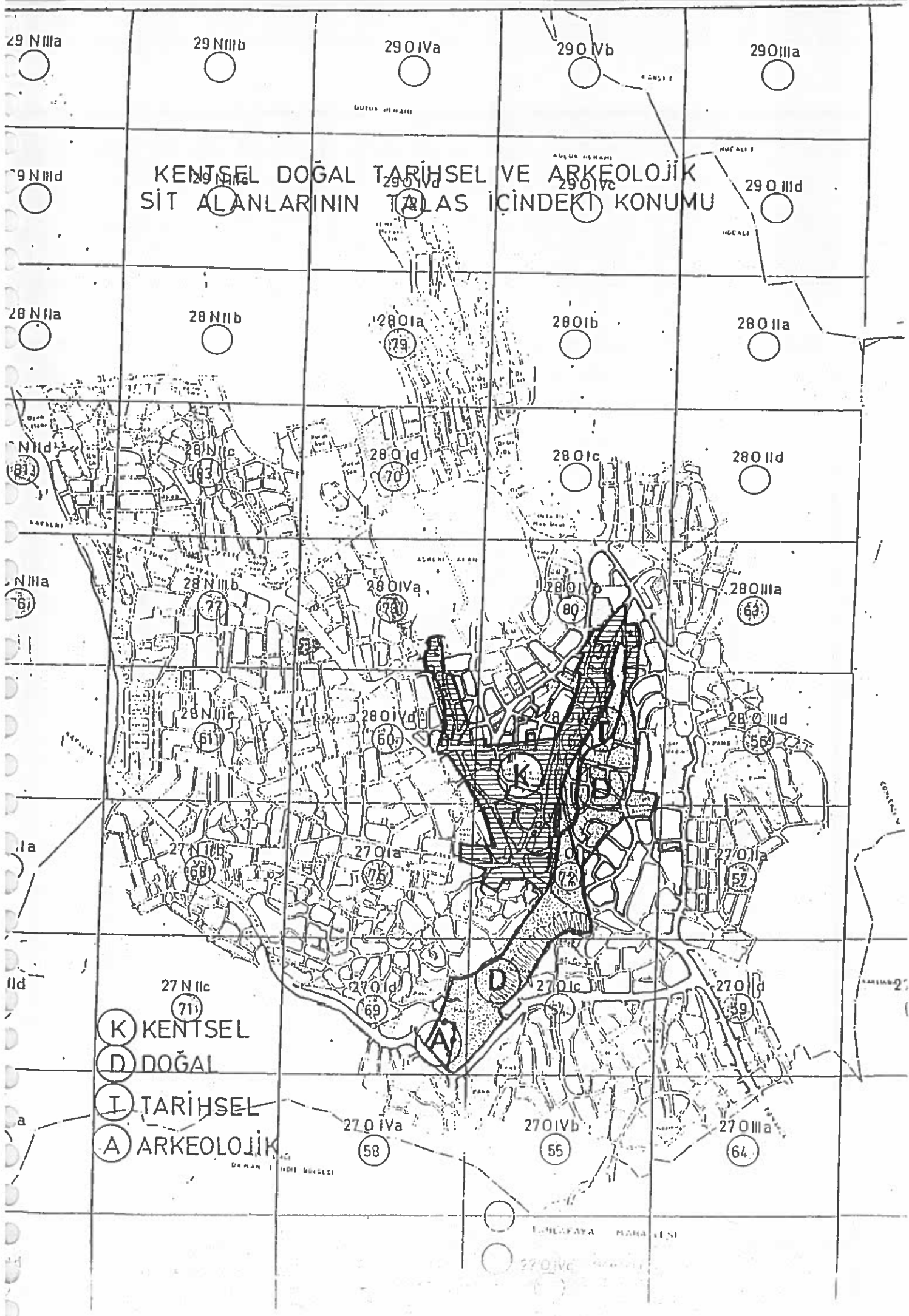
PAULY – WISSOWA, RE 3 STUUTGART 1899 S. 1289.

T. FRANK, "AN ECONOMIC SURVEY OF ANCIENT ROME IV", NEW JERSEY 1859, S. 133, 731, 743.

C. SSHNEIDER, "KULTURGESCHICHTE DES HELLENISMUS I", MÜNCHEN 1969, S. 817.

KENTSEL DOĞAL TARİHSEL VE ARKEOLOJİK
SİT ALANLARININ TÖRESİ İÇİNDEKİ KONUMU

- (K) KENTSEL
- (D) DOĞAL
- (I) TARİHSEL
- (A) ARKEOLOJİK





KAYSERİ – TALAS
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
REVİZYONU
TALAS GELENEKSEL KONUT
YAPI SİSTEMLERİ VE YAPI
MALZEMELERİ
2003

TALAS GELENEKSEL KONUT YAPI SİSTEMLERİ VE YAPI MALZEMELERİ

Talas Evlerinin yapımında kullanılan malzeme; ahşap, taş, alçı, kirec,kum, toprak,demir ve boyadır.

AHSAP - Kayseride ormanların çok bulunduğu bölgede Pınarbaşı ilçesi ile Develi'nin Bakırdağı'dır. Bunlar da Erciyes Dağları'nın, sırtlarının eteklerinde bulunmaktadır. Buralarda çam, köknar, ardıç, mese ve az miktarda da ceviz ağaçları bulunur. Strabon eserinde, Erciyes dağının üzerinin ormanlarla kaplı olduğunu söylüyor. En çok kullanılan ahşap cinsi katran denilen, bir tür Toros çamıdır. İlk zamanlarda yumuşak olan bu ağaç gayet iyi işlenir, yontulur ve oyulur. Zamanla kuruyarak sertleşir. Kızarmaya başlar, en eski evlerde siyahımsı kırmızı bir renk almıştır. Lambri, kapı ve pencere doğramaları ve bazı evlerde de girişler için kullanılmıştır. Döşemeler ve girişler çoğunlukla köknardır. Ahşap sütunlar ise, dağkavağındandır.

TAŞ- Yapı işlerinde en çok kullanılan malzeme taştır. Bağ evlerinde olduğu gibi sadece taştan yapılan odalara rastlanmaktadır. Taş bu civarda,taş bitip tükenmeyecek kadar da bol bir malzemedir. Arazinin volkanik olması bu kolaylığı sağlamıştır. Jeolojik durum nedeniyle en çok rastlanan taş cinsleri volkanik tüf ve lavlardır. Bunlardan başka,kalker ve filiş de bulunmaktadır. Yerinde kullanılan isimlerine göre cinsleri aşağıdadır:

YONU : Hemen her türlü yapı işinde kullanılan ve yonu denilen taşlar, Kayseriye yakın yerlerde, toprağın 1-2 metre altında bulunan volkanik tüflerdir. Bunlar ocaktan çıkarılırken gayet yumuşak, tarak ile vurulunca hemen kırılabilen cinsten hafif taşlardır. Daha ocakta iken az miktarda yontularak normlaştırılırlar, 40 cm. genişliğinde, genellikle 90 - 110 cm. uzunluğunda olan bu yonular, işlendikten sonra taşların ebadı 30 cm. genişlik 75-100 cm. uzunluktadır. Bunlar zamanla sertleşirler. Bu sertleşme içerilerindeki suyu bırakmalarından ileri geldiğinden aynı zamanda hafiflerler. Basınca dirençleri fazladır, ancak yağmur suyundan etkilenirler. Taşların yüzleri bozulmakta ve taşlar adeta yüzlerinden erimektedir. Bunların genellikle evlerde kullanılan cinsi, beyazımtırak olanlardır ki, bunlarda aşınma daha çok görülmektedir. Hafif kırmızımtırak ve grimsi olan renkleri vardır.

İSPİLE TAŞI : Döşemelerde ve avluların döşenmesinde kullanılan bu taş, çıktığı bölgenin adı verilir. Cepheelerde kullanılan yonuya oranla hafif kırmızımtıraktır. Aşınma derecesi ona nazaran daha azdır. Bu taş volkanik bir tüftür.

Plaklar halinde kesilir. Plakların normu genellikle kesildikten sonra 40-45 cm. genişlik ve 100-120 cm. uzunlukta olabilir. Daha kısalar da vardır. Kalınlık 6-8 cm.dir. Böyle bir taş plağa (sal) denmektedir. Avlular ve dösemelerde alta konulan çamur harca yerleştirilerek döşenirler. Salların altındaki çamura (pişirik) denir ve killi topraktan yapılır.

KARA TAŞ : Binalarda subasman olarak genellikle 50 cm. yüksekliğe kadar kullanılır Yağmurdan etkilenmez.Siyah renktedir.

GEVEK TAŞI (Kevek taşı): Sünger taşı ve Sellerle beraber suyun üzerinde yüzerek gelir. Sular çekildikten sonra toplanan taşlar, bilhassa tavanlarda ve dösemelerde kullanılır, gayet hafiftir. Delikli olduğu için bir miktar su alabilir. Bu özelliğinden faydalanarak tavanlarda veya dösemelerde kirişlerin üstüne ve toprağın altına konulur. Topraktan sızan suları mas ederek ahşaba geçirmez. Zamanla da sular uçtuğundan ahşabın çürümemesi için iyi bir izolatör olarak kullanılmaktadır. Bu şekilde yapılan evlerin ömrü 500 seneyi bulmuştur.

ALCI TAŞI : Ağırnas köyünde, Erkilet Bucuğında, Bünyan'ın Akkışla Bucuğında bol miktarda bulunmaktadır. İnşaatta alçı çorbası denilerek, harç olarak kullanıldığı gibi sıvalarda da kullanılmıştır.

KIREÇ TAŞI : Kayserinin hemen her tarafında mevcuttur.

KUM : Harçların hazırlanması için kullanılan kum ise Kayseride dere kumu olarak çoktur. Sel yataklarında da çok miktarda bulunur.

DEMİR (Farāőa demir madeni) : Tarihi kayıtlara ve belgelere bakılırsa burada işlenilmiş olan madenlere rastlanılmaktadır. Bunlardan bilhassa Farāőa demiri madeninin asırlarca işlenmiş olduğunu görüyoruz.

BOYA : İç mimaride ahşabın ve alçının boyanmasında kullanılan boyanın bile Kayseri'de yapılmış olduğunu görüyoruz. Fakat bugün bu sanat artık yok olmuş gibidir. İhtiyacı karşılamak için nebatlardan, bazı ağaçların köklerinden, meyvelerinden ve yapraklarından nebati boyalar yapılıyordu. Elvancılar tabir edilen bir çok sanatkarlar bu işlerle uğraşmakta idiler. Bugün çok düzenli yapılmış boyahane denilen binaların kalıntılarına rastlanmaktadır.

YAPI SİSTEMİ:

DUVARLAR : Genellikle taŐandır, ve taş duvarlar ve örgüleri pek çeŐitlidir. Eski evlerde duvar kalınlıkları 1.20 m.yi bulmaktadır. Yonular kaba yonu olarak ocaktan geldikten sonra, yalnız arka yüz, kısmen kaba bırakılmak sureti ile tam gönyesinde yontulur, yatak ve birleŐme satırlarına yivler açılır. Duvar örölürken, bir sıra taş dizildikten sonra, derzler içten ve dıştan sulu alçı ile sıvanır. Sonra bir uçtan deliklerden birinden, harç dökülmeye baslar, bütün deliklerin üzerine harç çıkınca dökme iÇi durur. Kullanılan harç alçı harçtır (iki alçı bir kum). Bugünkü yeni inŐaat biçimleri arasında, aynı konstrüksiyonun, hafif beton plaklarla yapılarak, daha büyükçe olan derzlerin, çimento harçla doldurulduğu görölmektedir. Bu Şekilde örülen duvarların arka yüzlerinde sıva yapılacağından veya lambri kullanılacağından, derz sıvaları çıkarılmaz. Fakat ön yüzde bunlar tarak ucu ile sıyrılır ve duvar satırları temizlenir. Bu duvarların kalınlığı eskiden 22-23, Őimdi ise 20 cm.dir. Evlerin sokak cepheleri ile avluda görülen yüzleri daima böyle, kesme yonu taş duvar veya kesme yonu kaplama taş duvar olarak yapılmıştır. Bunlar 4,5 metre açıklığa kadar taşıyıcı duvar olarak da kullanılırlar. Kullanılan taş volkanik tüf olduğundan içinde delikleri vardır. Bu yüzden 20 cm.lik kalınlık izolasyon için de kafi gelmektedir.

Yonular kesme taş olarak kullanılırlarken, taraklandıktan sonra ayrıca sünger taşı ile perdahlanırlar.

Kayseride her yapı ustası kendi mesleğinin hassaslığı ile övünür. Usta ve çiraklık bağları çok kuvvetlidir.

DÖŞEMELER : Döşeme kaplaması, taş veya ahşap olduğuna göre ayrılırlar.

TAŞ KAPLAMALI DÖŞEMELER : Bunların doğrudan doğruya zemin üzerinde veya avlularda kullanılıyorsa blokaj üzerine konan, çamur harç içine oturtulurlar. Eğer kat döŐemelerinde kullanılacak olursa, kiriŐler arası, 10-15 cm. kalınlığından, KeveктаŐı ile doldurulur. Bunun üzerine konulan çamur harç içine oturtulurlar.

AHŞAP KAPLAMALI DÖŞEMELER : AŞağı yukarı kiriŐ kalınlıkları kadar aralıklarla dizilen kiriŐler üzerine, 2,5-3 cm.lik tahtaların konması ile elde edilen basit Őekildedir. KiriŐ kalınlıkları 20-25 cm. dir.

TAVANLAR : KiriŐler açıkta bırakılır, kevek taşları aralarından görölür. Tavan tahtası ile kiriŐler alttan kapatılmıŐtır. Ahşap kaplama kirişlerin üzerine konur, kiriŐler alttan görönürler.

ÇATI : İ Anadolu'nun pek çok yerlerinde olduğu gibi çatılar toprak damdır. Ahsap kiriŐler üzerine kevektası onun üzerine 10 - 15 cm. kalınlıkta çamur ve en üstte de ikinci bir tabaka halinde 3-5 cm.lik tekrar çamur sıvası konur. Sıva toprağı killi kumdur. Kerpiç ve duvar sıvası çamuruna nazaran daha iyi karıŐtılıp zleŐtirilir, bekletilir. Bu st sıvanın içine tuz da konulur. Damlar fazla gnese maruz kaldıklarından yaz aylarında tuz sıvaya gereken rutubeti verecektir. Bu hal çatı sathının atlamamasını temin eder. Hakikaten de çatı üzerine çıkıldığında bazılarında toprak sıvanın hiç atlamadığı görülmüştür. Tuz aynı zamanda otun bitmesini de önler. Yalnız suda eridiği için senede bir defa yaz baŐında damlar gözden geçirilir ve üzerindeki sıva yenilenir. Yağmur suları rtenlerden kendiliğinden akarlar. Kar yağınca dam yüzünde bekletilmez ve kürekle atılır. Damlar yuvak taşı denilen merdane ile yuvaklanıp sıkıŐtırılır. Damlarrten istikametine doğru meyillidir. Yan duvarlar bazı evlerde, dam yüzünden sonra 20 ila 60 cm. kadar kalkan duvarı olarak yukarıya kaldırılmıŐ, bazılarında ise dam yüzü ile aynı hizada bırakılmıŐtı.

KONUT YAPILARI

Hemen her konut yapısı olarak üç asıl bölümden oluŐmaktadır. Ortada sofa denilen ve yalnız girildiği yönde ışık alan 7-7,5 metre uzunlukta 4-5 metre geniŐlikte bu oda aynı zamanda evdeki yaŐlıların yatak odası vazifesini görür. Bunun iki yanında mutfak ve harem odası vardır. Bu iki kısıma da ortadaki sofadan geçilir. Genellikle bu asıl  bölümden sonra evler, ilaveler yapılarak geniŐletilmiŐlerdir.

SOFALAR : Yalnız kapı ve kapının üzerindeki pencerelerle aydınlatılırlar. Bu pencereler evin veya sofanın zenginliğine göre 1 veya 2 tanedir. En mütevazi yükseklikte 6 metreyi bulan sofalar pencereleri ile hemen sokakta tanılırlar. Pencerenin sayısına, göre sokaktan avluda zengin bir sofamı yoksa mütevazi bir sofamı bulunuyor anlaŐılabilir.

İte sofalar  kısımdır.

BİRİNCİ KISIM : Seki altı denilen kapıdan girilince taşlık kısımdır. Genellikle 2-3 metre geniŐliktedir. Ortaya doğru eğimlidir. Ortada ağ denilen delikli bir taş bulunur. Burası sık sık yıkanarak sular delikli taştan akıtılır. Seki altının  tarafında taştan bir kademe vardır. Buraya ayaklabılar sıralanır. Taş kademenin üzerinde terek denilen raflar vardır. Buralara bakır kaplar sıralanırdı. Seki altından, asıl iki bölüme geçirilir. Bunlardan biri mutfak diğeri harem odasıdır. Sonradan bazı evlerde mutfağın yanına bir kapı daha açılarak ikinci bir harem odası daha ilave edilmiştir.

İKİNCİ KISIM : Seki altından iki kademe ile çıkılan ve asıl oturulacak yer olan tahtalı kısımdır. İki kademenin yüksekliği 70-75 cm.dir. Tahtalı kısmın iki tarafı veya üç tarafı divanlı çevrilidir.

OÇONCO KISIM : Sofanın arka yüzündeki oymalı ahşap bölmeden sonra gelen kısımdır. Buraya altta dolaplar yerleştirilmiştir. Yüklük denilen büyük dolaplar yataklar içindedir. 75 cm. derinlik, 1,50 m. genişliktedirler. Türk evlerinde eskiden karyola olmadığından her yatılan odada bu yüklüklere ihtiyaç görülmüştür. Yataklar yere serilir ve sabahleyin toplanarak yüklüğe kaldırılır. Sofalardaki küçük nişlere ise (givle) denilir. Buralara kitap ve kıymetli eşyalar konulur.

HAREM ODASI : Seviyesi seki altına oranla 50 cm. yüksektir. Ekseriyetle iki kısımdır. Öndeki oda ahşap bir bölme duvarı ile ayrılarak arkaya ikinci bir kısım bırakılmıştır. Depo denilen bu yer herhalde olağan dışı koşullarda çocuk ve ebeveyn yatak kısımları olarak düşünölmüştür.

TOGANA : Büyük mutfaktır. Zemin seviyesi seki altı ile aynıdır. Genellikle üç kısımdır. Birinci kısım işin göröldüğü ve kapların yıkandığı taşlık kısımdır. Aynı seki altında olduğu gibi ortada bir çağ vardır. İkinci kısım oturuş ve seviyesi 50-60 cm. kadar yükseltilmiş döşemesi ahşap olan kısımdır. Burada evin büyük hanımı oturarak mutfaktaki işlere nezaret eder. Üçüncü kısım ise, yiyecek ve zahire ambarlarıdır. Toganadan genellikle 2-2,5 metre aşağıda bulunan ve sofanın altına rastlıyan iskembiye (bodruma / köften) inilir.

HAMAM : Eski evlerde bu da bahçeye açılıyordu. Hamam bir taraftan da mutfakla ilişkilidir. Çünkü mutfakla hamam duvarı arasına konulan kazan mutfaktan ısıtılmaktadır. Hamamın mutfaktan ısıtılması ancak zengin ve personeli olan evlerde mümkün olmuştur.

AÇIK TOGANA : Önü tamamen açık bir mutfak halindedir. Burası yaz ayları için kullanılır.

KÖŞK : Harem ve selamlıkta ayrı ayrıdır. Bahçede açıkta oturmayı sağlar, üstü örtülü teras şeklindedir. Yaz aylarında aynı zamanda yatma amaçlı kullanıldığı ettiği plan şeklinde anlaşılmaktadır. Köşklerin basit olanları olduğu gibi, zarif ve mükemmel olanları da vardır.

SELAMLİK : Planların incelenmesinden sadece bir oda, sonradan zengin evlerde ayrı bir küçük, oda, evlerde bir kat şeklinde olduğunu görüyoruz.

DINI FARKLILIKLARIN YAPILARA YANSIMASI

Gayri műslim evleri ile Műslűman evleri arasında belirgin bir fark gűrűlmektedir. Ikiside hemen hemen aynı zamanlarda yapılmıŐ olmalarına raŐmen bu ikim ve dıŐ gűrűnűŐleri bakımından birbirlerinden tamamen ayrı bir karakter gűstermektedir.

Műslűman evlerinin sokaŐa olan kűçük iki penceresi dahi kafesle űrtűlűdűr. Halbuki plan itibarile ikisi de bir avlu etrafında toplanmıŐ odalardan ve bir de sergahtan ibarettir. Fakat dıŐ gűrűnűŐlerinde evler, din farkını belirgin bir űekilde gűsteriyorlar. Bu yapılar eŐer bir Tűrk evi ise, gerek iç kaplamalarda gerekse dıŐ mimaride eskiye nazaran pek az da olsa bir incelik sezilmektedir. Pencere nisbetleri genellikle deŐiŐtirilmemiŐ eski 30/1.40 űlçűler muhafaza edilmiŐ veya bunlar 90/ 1.50 haline gelmiŐtir. Ermenilerin bizzat kendileri için yapmıŐ oldukları binalarda buŐunŐu modern anlayıŐımıza genellikle uymayan bir abartma bulunmaktadır. DıŐa konulan sık ve aŐır konsollar satıŐta kalmayan profil ve kabartmalarla Ermeni evlerinde cepheler anıtsallaŐtırılmıŐtır.

iç mimaride, tavanlarda gűbek kullanılmıŐtır. EŐer bu bir Tűrk evinde ise gűbeŐin ortasına konulan ahŐap topuz ekseriya pek incelmıŐ ahŐap bir oymadır. Halbuki eŐer bir Ermeni evi ise bu gűbek elmalar armutlar kalın kalın yapraklar gibi aŐır motiflerle űslenmiŐtir. Ermeniler yapılan binalarda yaratıcı bir unsur olarak deŐil, ancak yapıcı bir unsur olarak çalıŐmıŐlardır. Yaratıcılık niteliŐi ismarlıyanın elindedir.

BAŐ EVLERİ

Kayseri űehri yaz aylarında çok sıcak olduĐundan, kenti yaz aylarını baŐlarda geçirmektedir. Bu suretle hemen hali vakti bir az iyi olan her ailenin, çevre yamaçlarda bir baŐ evi bulunmaktadır. BaŐ evleri esas olarak, ekseriya űnű batıŐ açık olan kűŐk denilen bir kısmı içerir. Bűyle kűŐklerden Selçuklar zamanındanberi bahsedilmektedir. Çűnkű kűŐk tabiri Selçuklardan beri bűyle yazlık ve manzaralı olan kısımlara verilen isimdir. Selçuk hűkűmdarlarının Kayseri civarında yazlık kűŐklerde oturmuŐ oldukları bilinmektedir. Yalnız bundan 150 sene kadar űnce, űehir evlerinin planlarından, anlaŐıldıĐına gűre yazlıŐa gitmek adeti yoktu. Ev planlarına yazlık kűŐkler ilave edilmiŐ olması belki bir műddet için bu adet in taassup, çete ve eskiye korkusu ile kalkmıŐ olduĐunu gűsteriyor.

YAPI DETAYLARI

Kemerler :

Dış kapılarda kullanılan değişik kemer şekilleri özel bir önem taşımaktadır. Basit yapılarda kullanılan kemer şekilleri genellikle düzdür. Bazı yapılarda aşırı süslemeli, sütunlu, sütun başlıklı kemerli girişler görülmektedir.

Giriş Kapıları :

Evlere, evin zenginliğine göre, genellikle büyük tutulan avlu kapılarından girilir. Asıl ev ise, bu büyük kapı ve yüksek bahçe duvarı arkasında avlu içindedir.

Giriş kapısının en üstünde küçük konsollu bir friz bulunur. Bu konsolcuklar arada kalan satırların eğimli tutulması ile gölgeler hafiflettiler, daha zarif bir hale getirilmiş bu şekilde güzel bir görünüş elde edilmiştir. Sokak kapıları ise genellikle küçüktürler. Bunlar genel olarak 100-115 cm. genişlik 200-215 cm. yükseklik gösterirler. Sokak ve giriş kapılarının asıl açılan kısmı ise, genellikle özenilmeden yapılmış ahşap veya son zamanlarda görüldüğü gibi ahşap üzerine çinko kaplanmış basit kapılardır. Bunlar çift kanatlı ise ortadan açılmazlar, açılan kısım daha küçük olmak üzere, kapı simetrik olmayan iki tarafa bölünmüştür.

Sofa Kapıları :

Evlerin en özenerek yapılan kapıları, sofa kapılarıdır. Ekseriya ahşap oyma ve geçmedirler. Ahşap kapı konstrüksiyonunu oluşturur. Basit ve sağlam bir kapıdır. İkinci kat ise bunun üzerine gelen süs kısmıdır. Bu kaplamanın kapının konstrüksiyonu ile alakası yoktur. Bir nevi pano halinde iç kapının dış yüzüne geçirilmiştir.

Kapılar genellikle, alttaki kısmın, alttan ve üstten taşa sokulan bir demir mihver etrafında döndürülmesiyle açılıp kapanırlar.

Kapıların kilit kısmı çok ilkel ve kabadır. Dışta demir dövme levhadan yapılmış bir boru içinden, bir ucu başlı diğer ucunda, küçük bir halkası olan çubuğun (çivinin) geçirilmesi ile elde edilir. Kapı dıştan kilitlenmek istenirse bu halkaya bir asma kilit takılır. Dışta boruyu kapıya rapteden iki dövme demir yaprak vardır. Bunların ortasında bulunan iki delikten arkadaki iki ahşap sürme itilerek, kapı açılır veya kapatılır. Kapının içten kilitlenmesi için, kapı boyunca yandan yana veya aşağıdan yukarı itilen ve taşa bırakılan delik içine girebilen, ahşap bir kusakla elde edilir.

ÇÖRTEN SAÇAK VE KONSOLLAR

Çatı suyu çörttenler ile dışarıya akıtılır. Bu çörttenler arasında, taşan uygun olarak kalınca ve ağırbaşlı bir formu olanlar bulunduğu gibi, kullanılan malzemenin taş olduğu unutulmuş tamamen suyun akışı formuna uydurulanlar da vardır. Kayseri evleri çörttenlerinde ve bilhassa Ermeni evlerinde, Avrupa çörttenlerine benzetilerek, hayvan başları haline getirilenler varsa da, bunlar fena bir (imitation) dan ileri gidememişlerdir.

İÇ KAPILAR

İç kapılar odaların lambrileri ile uyumludurlar. Zarlara (lambrilere) bağlanırlar. Eğer bunlar kalın duvarlarda iseler duvar kalınlıklarından yararlanılarak kapılar nişler içinde hareket ederler. Eğer ahşap bölme duvarlarda iseler onlarla uyumlu bir şekle getirilirler.

PENCERELER VE PENCERE KANATLARI :

Pencereler standart hale getirilmiştir, pencere açıklıkları, 80/140 veya 90/150 halindedir. Pencere doğramaları zengin evler ve eski evlerde hep katrandandır. Pencereler içerde lambiriye bağlanırlar. Doğrama kalınlıkları azdır. Bu yüzden zarif bir görünüş arzederler. Altta ve üstte ikişer kanat halinde açılırlar. Eski evlerdeki pencerelerde denizlik yoktur. Pencere ile zar arasında bir boşluk kaldığından, içeriye akabilecek sular pencere doğramasına bir zarar vermezler. Bunun için denizlige gerek görülmemiştir. Yeni yapılan evlerde denizlik kullanılmaktadır. Pencereler genel olarak demir parmaklıkla korunmaktadır. Bundan başka ayrıca kanatlar da kullanılır. Pencere kanatlarının işlevi, evleri soğuktan korumak içindir. Pencerelerin üzerinde yıldızlık denilen küçük delikler, veya tepe pencereleri bulunduğundan soğuk havalarda, pencere kanatları kapanarak yukarıdan ışık alınabilir.

KORKULUK VE BACALAR :

Pencere parmaklıklarından ahşap olanlar da vardır. Korkuluklar ahşap, demir ve taş olmak üzere çeşitli şekillerdedir. Sofalarda, koltuk taşları yerine kullanılıyor ve ahşaptan olanlardır trabzon denir. Böyle terna edilmiş parmakçıklara, Talas'ın bir çok evinde rastlanılmaktadır. Korkuluklar taştan da yapılmaktadır. Evlerin özelliklerinden biri de dışa konulan taş bacalardır. Genellikle taş konsollar üzerine otururlar. Böyle konsollu bacalar olduğu gibi, çatıdan çıkan normal bacalarda vardır.

TAVAN KAPLAMALARI VE LAMBRİLER :

Çıtalar ahşap oymadır. Kaplama tahtası üzerine konulan ahşap yaprakcıkların sıralanması ile elde edilmiştir. Yuvarlak ince çıtaların sıralanması ile yapılmıştır. Kaplama tahtasının ince çıtalarla basit fakat güzel nisbetlerle bölünmesinden elde edilmiştir. Zarlarda da ölçüler bir norm gösterirler.

DEMİR PARMAKLIK VE KORKULUKLAR :

Balkonlar daha yakın vakitlerin bir motifidirler. Parmaklıklarda kullanılan motifler ekseriya S şeklindedir. Bunlar ince dövme demirlerin bükülmesi ile elde edilir.

TAŞ MERDİVENLER :

Kayseri evlerinde en az ele alınan ve üzerinde işlenen detay merdivenlerdir. Onun için bunlar, daima en basit merdiven şekli olan düz merdiven halindedirler. Taştandırılar, riht yükseklikleri pek fazladır. Ekseriya 22-25 cm.den aşağı düşmezler. Bunlar evin içinde de kullanılırsalar, yine taştan yapılırlar. Giriş holünde iki taraflı olarak kullanılan merdivenlerde vardır. Korkuluklar ahşaptandır.

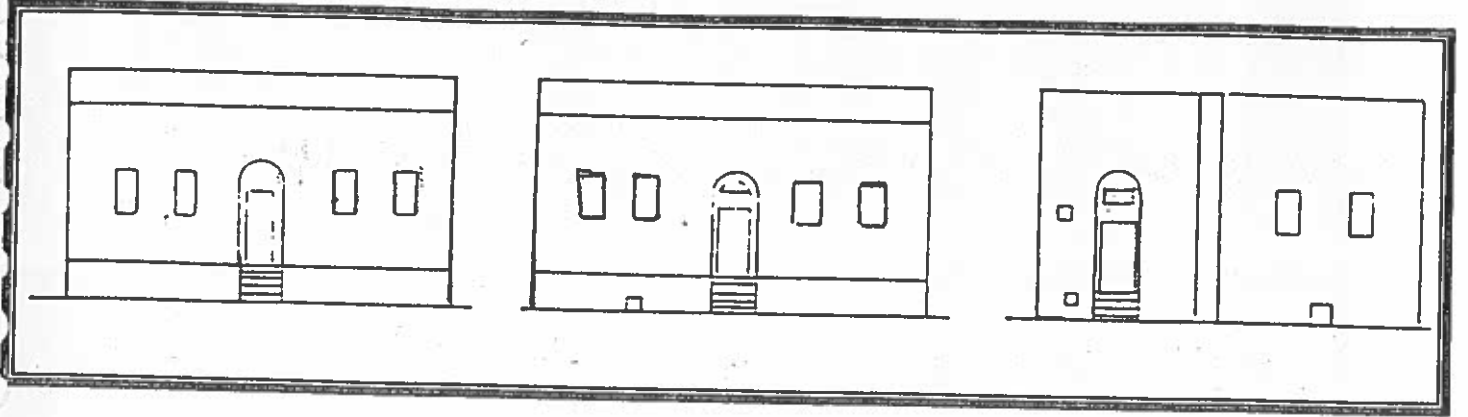
akman ltd. Şti.



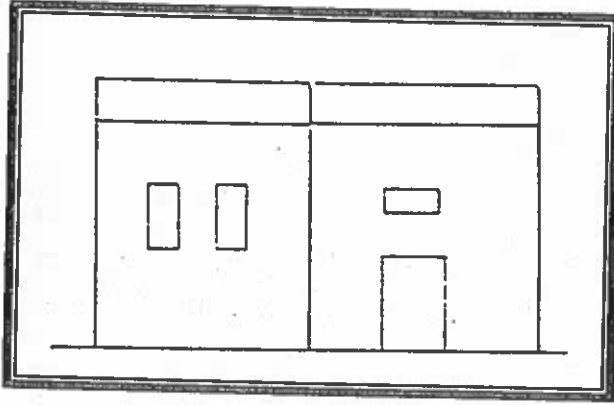
KAYSERİ – TALAS
KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI
TİPOLOJİKLERİ
2003

CEPHE TİPOLOJİKLERİ

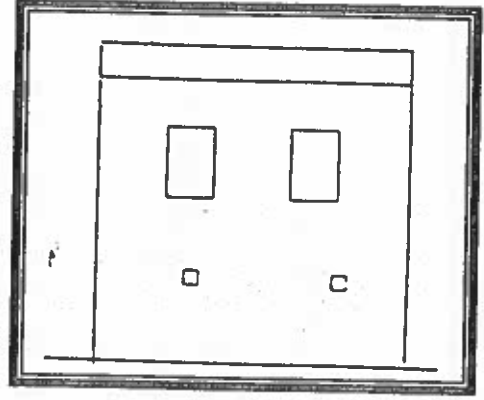
TEK KATLI YAPILAR



SOKAKTAN CEPHELİ

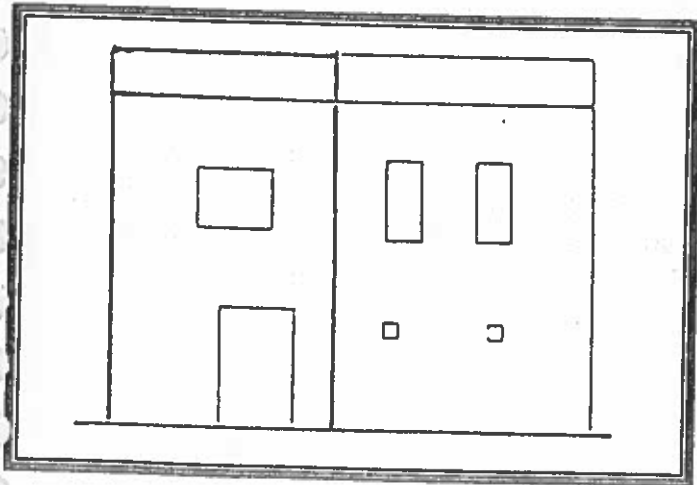


SOKAKTAN CEPHELİ

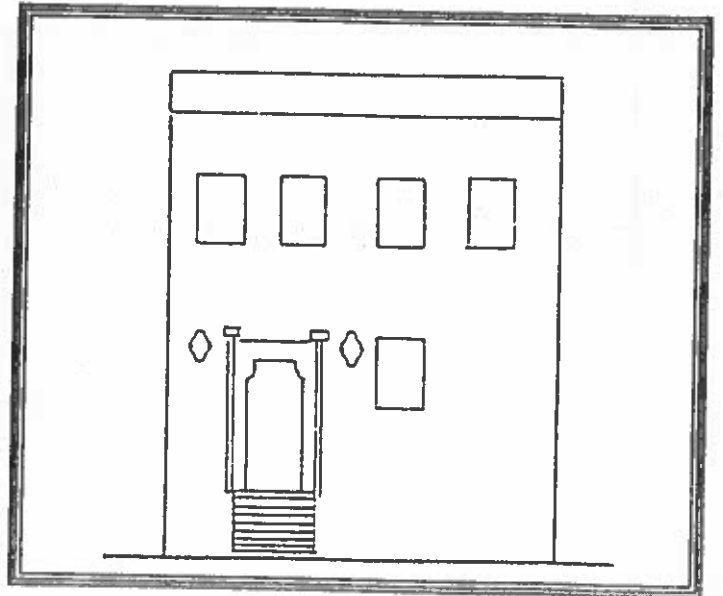


YANDAN GİRİŐLİ

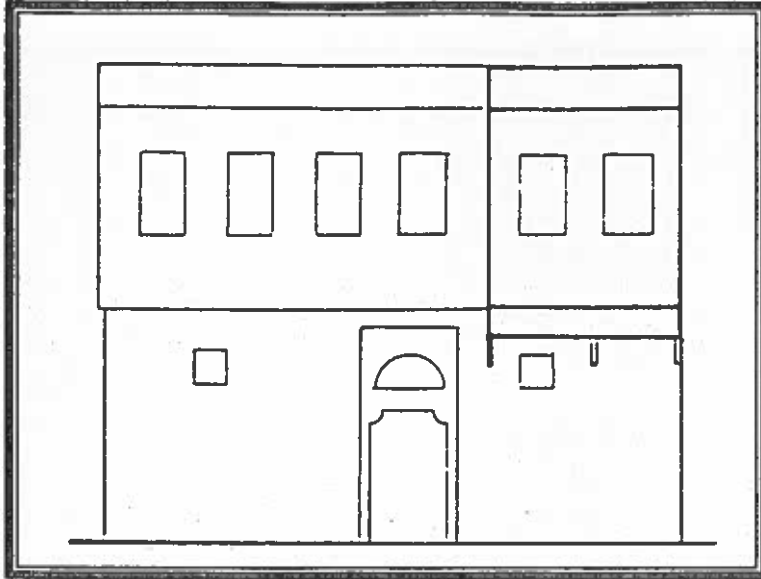
İKİ KATLI YAPILAR



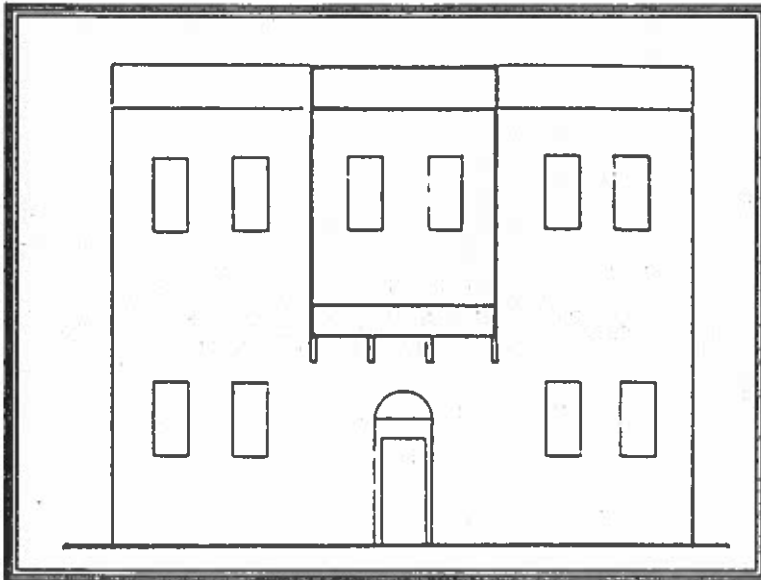
SOKAKTAN CEPHELİ



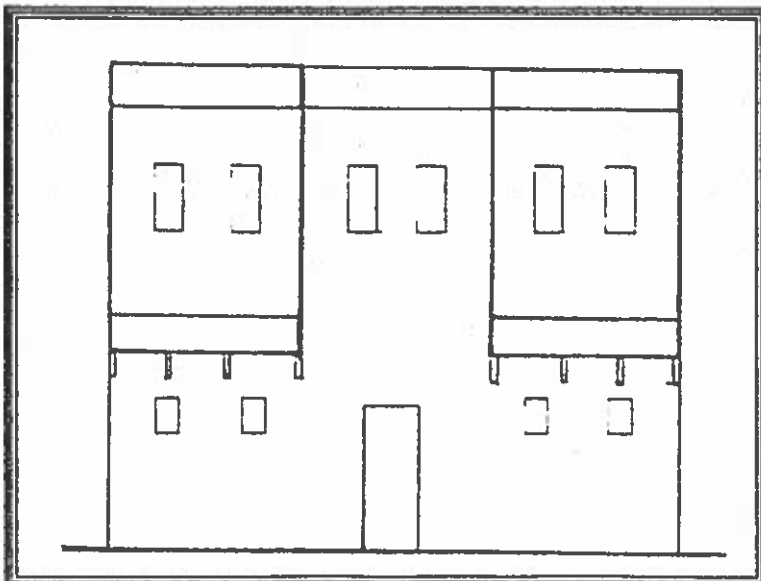
BAHÇEDEN GİRİŐLİ CEPHE



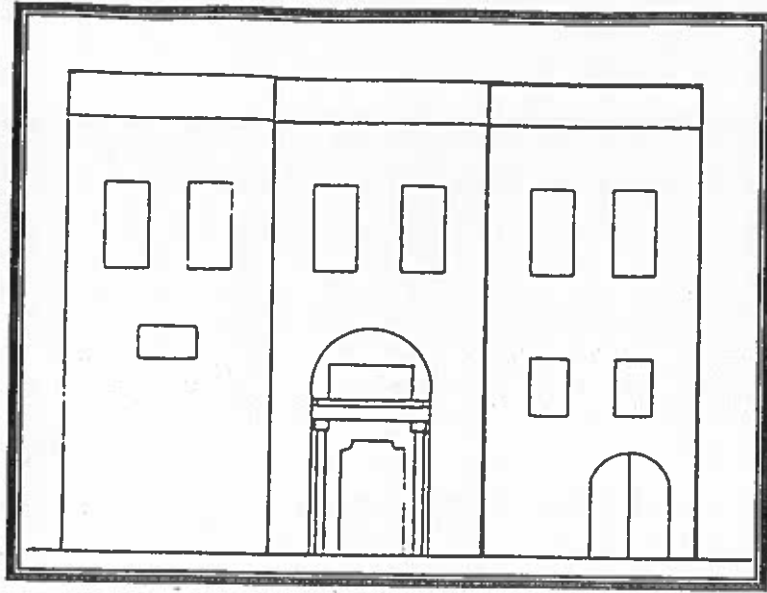
YANDAN IKMALI



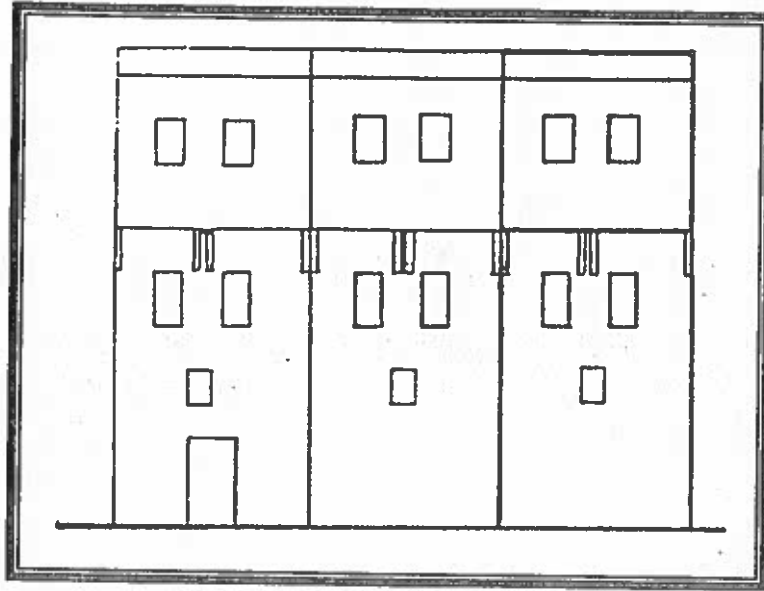
ORTADAN IKMALI



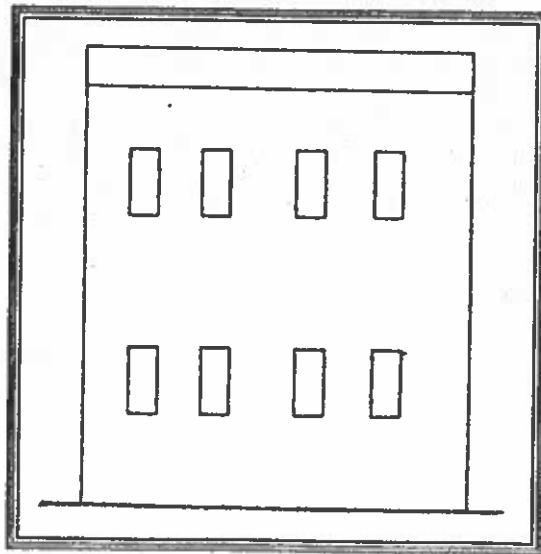
IKI YANDAN IKMALI



ÇIKMASIZ

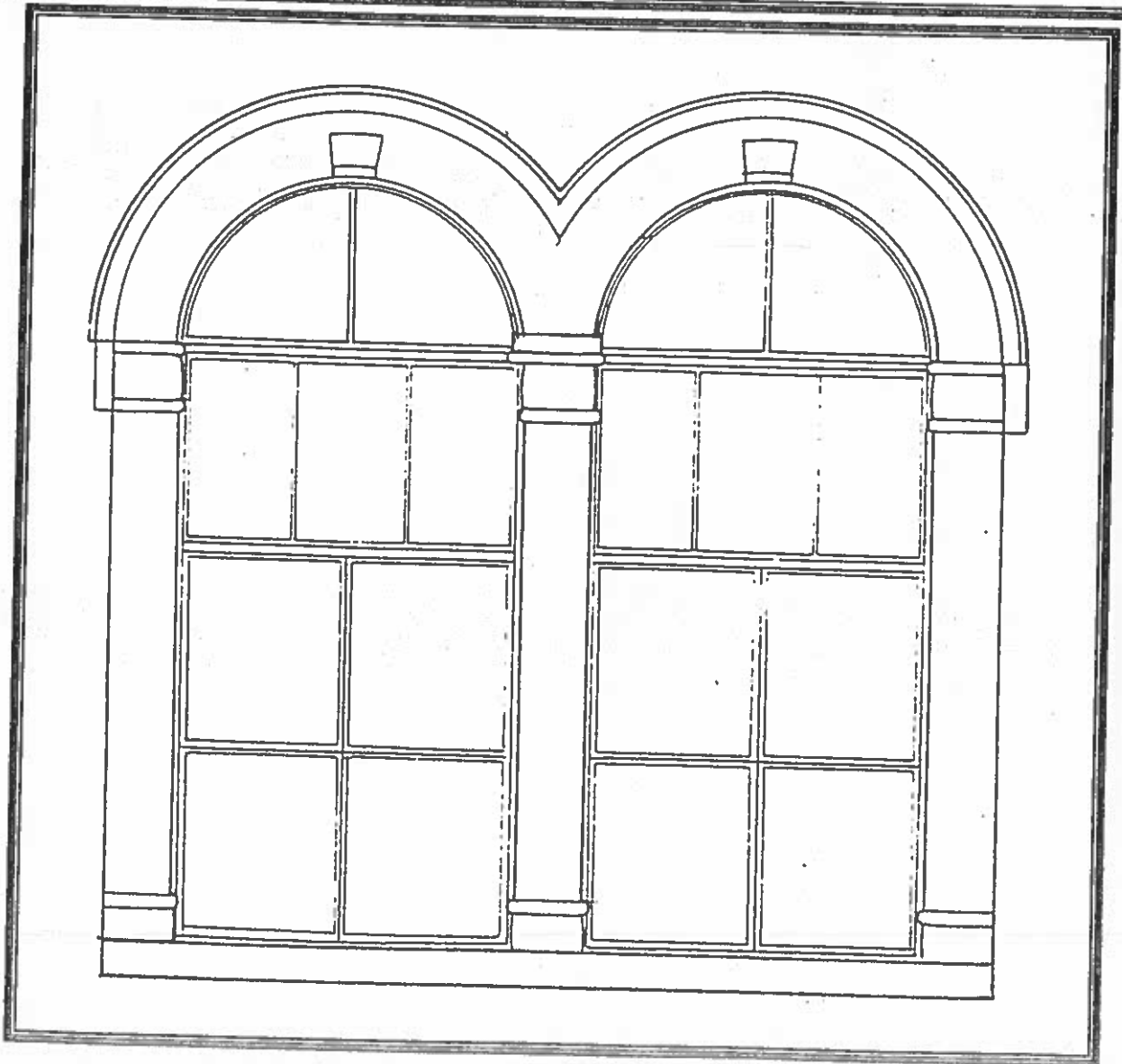
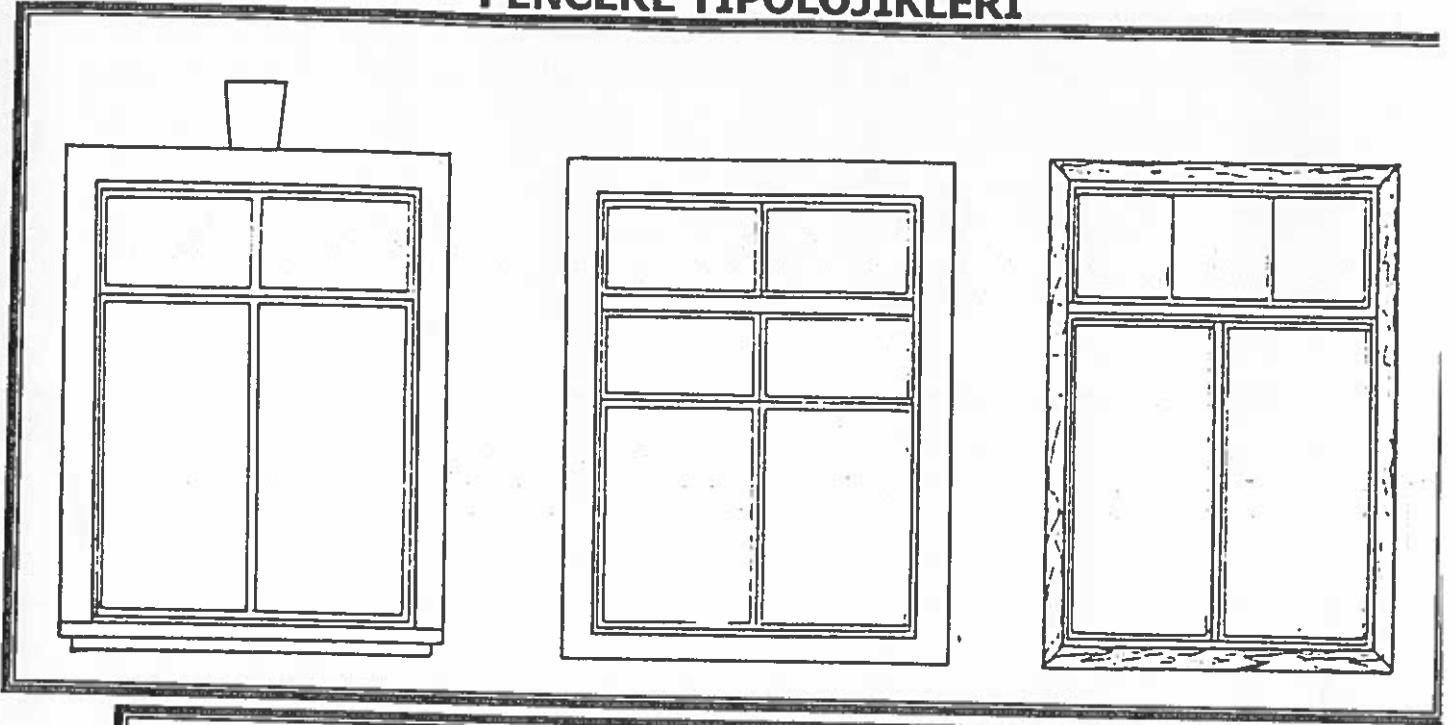


TESTERE ÇIKMALI

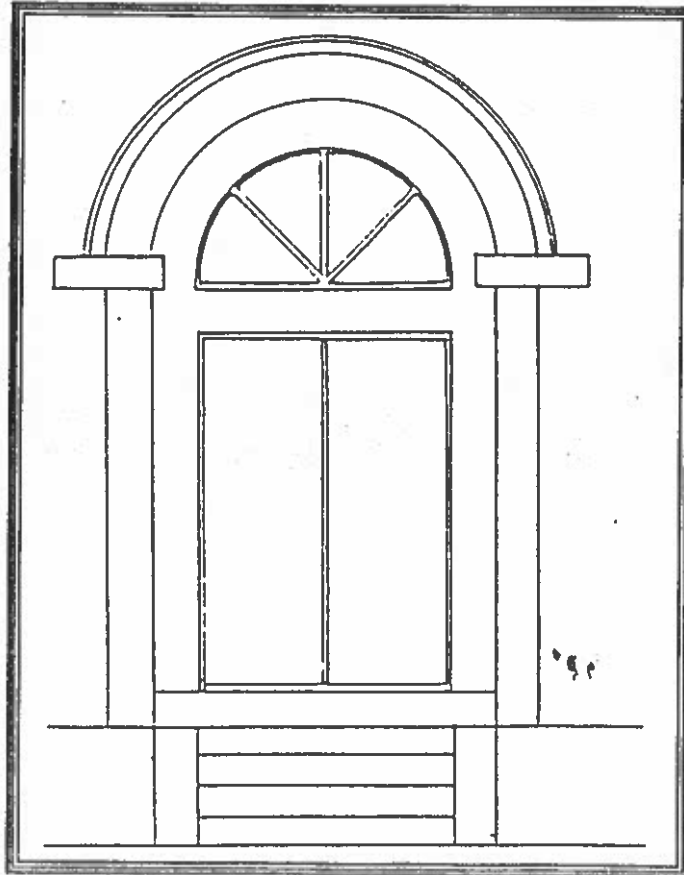
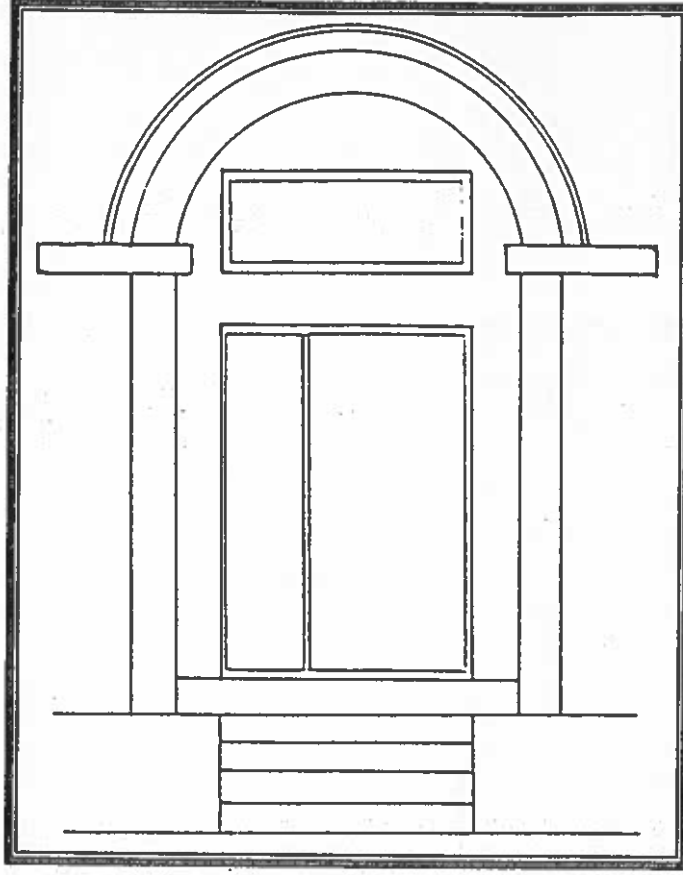


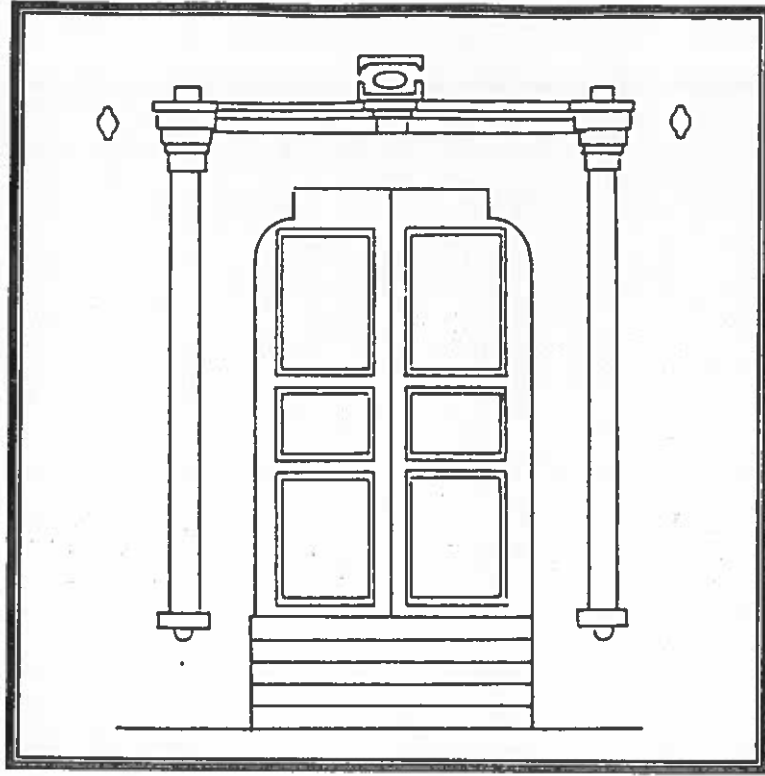
ÇIKMASIZ CEPHE

PENCERE TİPOLOJİKLERİ

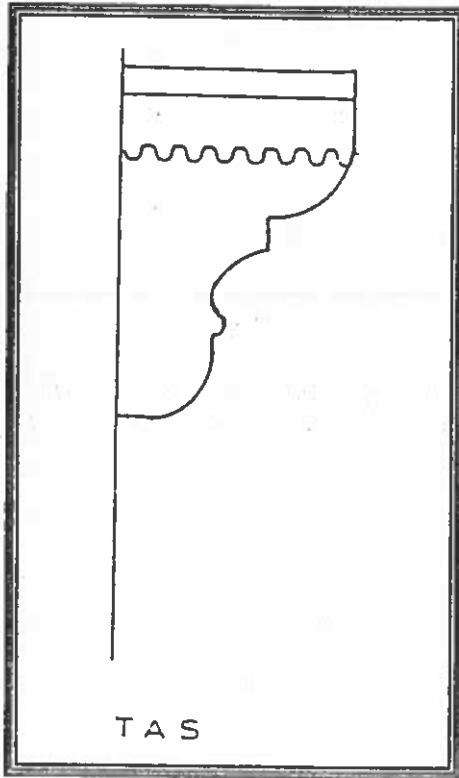


KAPI TİPOLOJİKLERİ

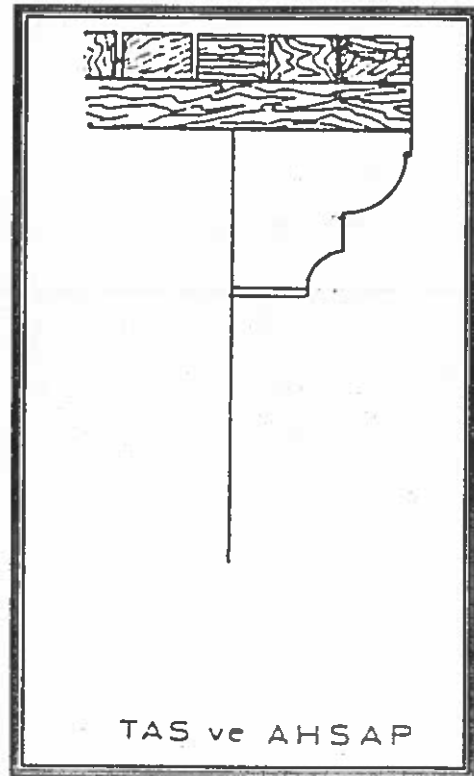




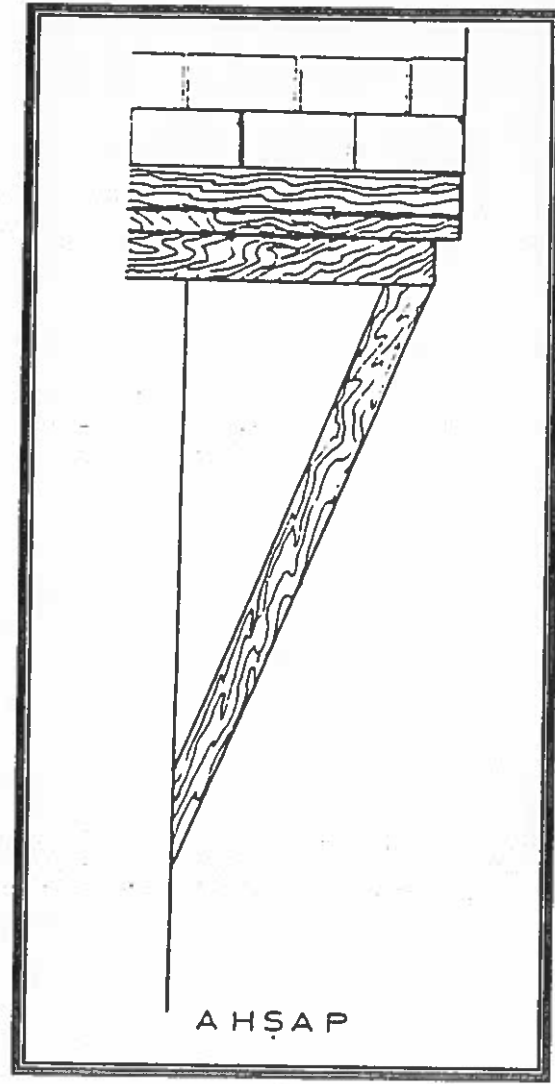
KONSOL TİPOLOJİKLERİ



TAS



TAS ve AHSAP



AHŞAP

akman ltd. Şti.



KAYSERİ – TALAS
KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI REVİZYONU
RÖLÖVE – RESTİTÜSYON PROJESİ
HAZIRLAMA ESASLARI

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA
YÜKSEK KURULU

Toplantı No.ve Tarihi : 60 5.11.1999
Karar No. ve Tarihi : 660 5.11.1999

Toplantı Yeri
ANKARA

RÖLÖVE-RESTİTÜSYON-RESTORASYON PROJESİ HAZIRLAMA ESASLARI

I. GENEL HUSUSLAR

Rölöve-Restitüsyon-Restorasyon projeleri, yapının mevcut durumunun belgelenmesinin yanısıra, sorunlarının saptanması, potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin anlatımını sağlamalıdır.

Bu amaçla hazırlanacak belgeler çizimsel, yazılı ve fotoğrafik olarak yeterli ölçek ve ayrıntıları içerecektir.

II. PROJE HİZMETLERİ

II.1. Mevcut durumun belgelenmesi;

Mutlak Hazırlanması Gereken Belgeler

II.1.1. Rölöve Çizimleri:

a) 1/500-1/200 vaziyet planı (Parselde yer alan yapı, müştemilatlar, kuyu, ağaç, bahçe duvarı, döşeme malzemesi vb. her türlü öge ve komşu parsellerde yer alan yapılar işlenecektir.)

Rölövesi çizilen yapının cephe verdiği sokak veya caddede sağında ve solunda yeralan en az iki yapıyı içeren 1/200 ölçekli silueti,

b) Kat Planları, 1/50

c) Döşeme Planları, 1/50

d) Tavan Planları, 1/50

e) Çatı Planı, 1/50

f) Görünen tüm cepheler, 1/50

g) Birbirine dik olarak geçirilecek en az iki kesit 1/50 (Koruma Kurulunun gerekli görmesi halinde 2'den fazla kesit alınabilir.)

Fotoğraf albümü

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA
YÜKSEK KURULU

Toplantı No.ve Tarihi : 60 5.11.1999
Karar No. ve Tarihi : 660 5.11.1999

Toplantı Yeri
ANKARA

Koruma Kurullarının Gerekli Görmesi Durumunda Hazırlanması
Gereken Belgeler

II.1.1. Rölöve Çizimleri

a) Yapısal sistem ile malzemeyi tanıtmayı amaçlayan yeteri kadar sistem detayı,

- Cephe, 1/20
- Plan, 1/20
- Kesit, 1/20

b) Pencere, kapı, tavan eteği, ocak, dolap, niş, saçak, taşıyıcı sistem, süsleme elemanları vb. yapı öğelerinden tipik olanlarına ilişkin detaylar.(Yapının gerektirdiği kadar)

-Ölçekler 1/10, 1/5 ve 1/1 dir.

II.1.2. Yapım Tekniği ve Malzeme Kullanımı

-Yatay ve düşey taşıyıcı elemanlar, dolgu elemanları,
-Yatay ve düşey kaplama elemanları, örtü malzemeleri ve tekniği, süsleme elemanlarının durumu.

II.1.3. Fiziksel Durumun Değerlendirilmesi

-Yapısal bozulma ve deformasyonlar,
-Malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonlar (Örneğin, taşıyıcı sistem, dolgu malzemeleri, kaplama ve örtü malzemelerinin temel sorunları.)

(Bu sorunlar yazılı olarak verilecek, gereken hallerde rölöve çizimleri üzerinde belirlenecektir.)

II.1.4. Yapının Analizi

-Yapıya çeşitli dönemlerde yapılan müdahalelerin ayrıştırılması,
-Yapıda bugün olmayan mekan ve/veya elemanlara ilişkin bilgi ve izler.

II.2. Restitüsyon Projesi

Yapının analizi (Bölüm II.1.4), benzer yapılarla karşılaştırılması ve bulunabiliyorsa çeşitli belgelerden gelen bilgiler ışığında, özgün yada belli bir dönemine ilişkin bilgileri içerecektir.

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA
YÜKSEK KURULU

Toplantı No.ve Tarihi : 60 5.11.1999
Karar No. ve Tarihi : 660 5.11.1999

Toplantı Yeri
ANKARA

Bu amaçla hazırlanacak projeler için, II.1.1. bölümündeki belgeler esas alınacaktır.

II.3. Restorasyon ve Yeni Kullanım Projesi

Yapının onarımı ve yeni kullanımı için getirilen müdahalelere ilişkin ana yaklaşım ve bu ana yaklaşım çerçevesinde yapılacak müdahalelerin anlatımını içerecektir.

Bu anlatımda şu hususlar yer alacaktır:

- Yapının özgün şema, eleman, strüktür ve malzemesine ilişkin müdahaleler,
- Yeni kullanımın gerektirdiği mekansal ve eleman ölçeğindeki müdahaleler,
- Uygulamaya yönelik öneriler,
- Yapının yeni kullanımı için gerekli ısıtma, aydınlatma, temiz ve pis su sistemlerine ilişkin ana ilkeler.

Restorasyon projelerinin hazırlanmasında, II.1.1.bölümündeki belgeler esas alınacak, yeni müdahalelerin anlatımı için yeteri kadar detay verilecektir. Ayrıca, projeyi açıklayıcı bir rapor hazırlanacak, bu raporda, restorasyon ve yeni kullanım için benimsenen temel yaklaşımlar verilecektir.

B A Ş K A N
Prof.Dr.O.Tekin AYBAŞ
Müsteşar

Üye
ÖKMEN (Özgün)
Başbakanlık Müsteşar
Yardımcısı
(bulunmadı)

Üye
DÖRTLEMEZ (Abdullah)
Kül.Bak.
Müsteşar Yrd.

Üye
AVCI (Nadir)
Kül.ve Tab.Var.
Kor.Gn.Md.V.

Üye
YARDIMCI (Nurettin)
Vakıflar Gn.Md.
(bulunmadı)

Üye
AKAR (Haluk)
Turizm Bak.
Yat.Gn.Md.

Üye
DUYGULUER (Feridun)
Tek.Arş.ve Uyg.
Gn.Md.
(bulunmadı)

Üye
BAHADİR (Ali)
Onnan Genel Md.Yrd.

Üye
ÜNAL (Metem)

Üye
UYDAŞ (Nurcan)

Üye
TUNCER (Orhan Cezmi)
(bulunmadı)

Üye
ERUZUN (Cengiz)

Üye
BİLGİ (Önder)

Üye
GÖK (Tamer)

II.1.4. ÖNERİLEN YENİ YAPILAR: (Y)

- YENİ YAPI OLANAĞI TANINAN PARSELLERDE OTURUMLAR PLANDA GÖSTERİLMİŞTİR. ANCAK KESİN ÖLÇÜMLENDİRMEDE X, Y EKSEN BOYUTLARINDA %10 DEĞİŞİKLİK YAPMAYA, BU UYGULAMA KOŞULLARI HÜKÜMLERİNE GÖRE TALAS BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BU YAPILARDA GELENEKSEL YAPIM TEKNİĞİ (Bakınız Talas Geleneksel Konut Yapı Sistemleri ve Yapı Malzemeleri) KULLANILIRSA OTURUM ALANI % 15 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. AKSİ DURUMDA YAPILANMA BELİRLENEN OTURUMA GÖRE YAPILACAKTIR.
- YOLA CEPHESİ BULUNMAYAN PARSELLERE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. ANCAK GEÇİŞ HAKKININ SAĞLANMASI DURUMUNDA YENİ YAPI YAPILABİLİR.
- CEPHE HATTI VEYA AVLU DUVARININ HALİHAZIR SINIRI İZLEMESİ DURUMUNDA YOL PROFİLİNİ DARALTACAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

II.1.4.1. BİNA YÜKSEKLİĞİ, KOT ALINMASI:

- (Y) YAPILARININ BULUNDUĞU ADADA TESCİLLİ YAPININ SAÇAK KOTUNUN HİÇBİR BİÇİMDE GEÇMEMEK KAYDI İLE BİNA YÜKSEKLİĞİ BİNA KİTLESİNİN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALA NOKTASINDAN SAÇAK ALTINA KADARDIR.
- (Y2) BİNA YÜKSEKLİĞİ BODRURLU (KÖFTENLİ) YAPILARDA H = MAKSİMUM 8,50 M. OLACAKTIR. BU YAPILARDA İKİ KAT VE BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

YARI GOMUK BODRUM YAPILABİLİR. KAT YÜKSEKLİKLERİ EN AZ 3,10 M. OLACAKTIR. YAPILARDA ÇATI, ÇATI KATI ÇEKME KAT VE ARA KAT YAPILAMAZ.

- YENİ YAPILARDA KOT ALINIRKEN ARAZİ EĞİMİNDEN YARARLANILMAYACAK, ARAZİNİN DOĞAL ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALINACAKTIR. ZEMİN KAT TABANI +1,00 M. KOTUNU AŞAMAZ. KAT YÜKSEKLİĞİ AZALTIYARAK KAT KAZANILAMAZ. YENİ YAPILAR BULDUKLARI YAPI ADASINDAKİ TESCİLLİ YAPI YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.

II.1.4.2. CEPHE DÜZENİ:

- YENİ CEPHELERDE ÖNCELİKLE GELENEKSEL CEPHELER İLE UYUM ARANACAKTIR. BURADA KOPYACILIKTAN UZAK KALINARAK TALAS GELENEKSEL CEPHE TİPOLOJİKLERİNDEN BİRİNE ATIF YAPAN AÇIKLIKLARI, BOYUTLARI, DÜZENLERİ VE CEPHE MODÜLASYONU İLE ESKİYİ ÇAĞRIŞTIRAN, ANCAK YENİ OLDUKLARI BELLİ OLAN TASARIMLAR YAPILACAKTIR. (Bakınız Cephe Tipolojileri)
- BU YAPILARDA KONUT İÇİN DOLULUK BOŞLUK ORANI 1/3 TÜR. TİCARİ YAPILAR İÇİN ZEMİN KAT DOLULUK BOŞLUK ORANI 2/3 TÜR.

II.1.4.3. YAPI MALZEMESİ:

- YAPI MALZEMESİ TALAS'IN GELENEKSEL MALZEMESİ OLAN TAŞTIR. YAPI VE BAHÇE DUVARI CEPHELERİNDE ÇIPLAK BETON, TUĞLA, BRİKEİ, VB. DUVAR YÜZEYLERİ BIRAKILAMAZ. YAPI CEPHELERİ İLE DIŞ DUVARLAR YÖRESEL MALZEME İLE ÖRÜLECEKTİR. BU DUVARLAR ÖZELLİKLE TAŞ DIŞINDA (SERAMİK, VB.) MALZEME İLE KAPLANMAYACAKTIR.

II.1.4.4. ÇIKMALAR:

- ÇIKMALAR ZEMİN KATIN ÜZERİNDE BAŞLAR., ZEMİN KATA ÇIKMA YAPILAMAZ. ÇIKMA DERİNLİĞİ EN AZ 0,30 M., EN ÇOK 1,20 M. OLACAKTIR. YOL ÜZERİNDE KARŞILIKLI GELEN ÇIKMA VE CUMBALAR ARASINDAKİ MEŞAFE EN AZ 3,50 M. OLACAKTIR.

II.1.3. KİTLE KONUM VE GABARİSİ İLE DOKUYA UYUMLU YAPILAR (U)

TESCİLLİ PARSELLERE BİTİŞİK VEYA KARŞISINDAKİ PARSELLERE YENİ YAPILANMALAR VE ESASLI ONARIMLAR İÇİN KAYSERİ KORUMA KURULU'NDAN, BAKIM VE ONARIM İÇİN KURUL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINACAKTIR. DİĞER PARSELLERDE İSE AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA GÖRE TALAS BELEDİYESİ'NCE YAPILANMA İZİNİ VERİLECEKTİR.

PLANDA (U) OLARAK GÖSTERİLEN YAPILARIN CEPHE KARAKTERİNİN KİTLE KONUM VE GABARİLERİNİN KORUNMASI ESASTIR.

BU YAPILAR GELENEKSEL MALZEME VE TEKNİKLER KULLANILARAK MEVCUT YAPI İZİ ÜZERİNE YAPILACAKTIR. BUNUN DIŞINDA MALZEME VE YAPIM TEKNİKLERİ KULLANILIRSA MEVCUT OTURUM %15 AZALTIYARAK YAPI YAPILMASINA İZİN VERİLİR.

akman İTİ. 511.

- YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA DA YUKARIDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. MEVCUT DURUMU ESASLI BİÇİMDE DEĞİŞTİRECEK UYGULAMA BAŞLAMADAN ÖNCE YAPININ İÇTEN VE DIŞTAN YETERLİ SAYIDA FOTOĞRAF İLE BELGELENMELİDİR. BU YAPILARIN GABARİLERİ YAPININ MEVCUTTAKİ DURUMU DEĞİŞMEYECEK ŞEKİLDE OLACAKTIR. ADA İÇİNDE TESCİLLİ YAPI BULUNUYorsa, TESCİLLİ YAPININ YÜKSEKLİĞİ GEÇİLEMEZ.
- BU YAPILARIN ÇATI ONARIMI, SIVA TAMİRİ, BADANA, BOYA GİBİ BASİT ONARIM VE BAKIM ÇALIŞMALARI İÇİN PROJEYE GEREK BULUNMAMAKTADIR.
- **(U)** YAPILARININ İÇ MİMARİ ÖĞELERİ TAŞ VE AHŞAP MERDİVEN, KEMER, TONOZ, OCAK, AHŞAP DOLAP, RAF, İŞLEMELİ TAVAN, PANJUR, ÖZGÜN EYVE GİBİ PLAN ELAMANLARI OLDUKLARI YERDE KORUNACAKTIR. KORUNAMAMALARI DURUMUNDA YAPI İÇİNDE UYGUN BİR YERE TAŞINABİLİR.
- BU YAPILARIN YENİLEMELERDE PENCERE KAPI BOYUTLARI DEĞİŞTİRİLEMEZ. SÜSLÜ GİRİŞ KAPISI KEMER LENTO SÖVE GİBİ ELAMANLARI YERİNDEN SÖKÜLEMEZ. SIVANAMAZ. YAPI ÖZGÜN HALİNDE SIVASIZ İNŞA EDİLMİŞ İSE SIVANAMAZ. YAPIYA EKLENTİ YAPILAMAZ. BANYO, WC, MUTFAK GİBİ SAĞLIKLAŞTIRICI HACİMLER MEVCUT YERLERİNDE DÜZENLENMELİDİR. BUNUN MÜMKÜN OLANAMAMASI DURUMUNDA SOKAK CEPHESİNDE YER ALMAYACAK DÜZENLEME YAPILABİLİR. BU YAPILARDAKİ KUYU, ÇEŞME, ÇARDAK GİBİ ÖGELER KORUNACAKTIR. ÖZGÜN BAHÇE, AVLU, BİNA DUVARLARI GELENEKSEL MALZEME BOYUT FORM VE TEKNİĞİ İLE KORUNACAKTIR. YAPILARA AİT ÇIKMA VE BALKONLAR ÖZGÜN BİÇİMLERİNDE, BOZULMUŞ İSELER ÖZGÜN BİÇİMLERİNE DÖNÜŞTÜRÜLEREK ONARILACAKTIR.

II.1.4. ÖNERİLEN YENİ YAPILAR: (Y)

- YENİ YAPI OLANAĞI TANINAN PARSELLERDE OTURUMLAR PLANDA GÖSTERİLMİŞTİR. ANCAK KESİN ÖLÇÜMLENDİRMEDE X, Y EKSEN BOYUTLARINDA %10 DEĞİŞİKLİK YAPMAYA, BU UYGULAMA KOŞULLARI HÜKÜMLERİNE GÖRE TALAS BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BU YAPILARDA GELENEKSEL YAPIM TEKNİĞİ (Bakınız Talas Geleneksel Konut Yapı Sistemleri ve Yapı Malzemeleri) KULLANILIRSA OTURUM ALANI % 15 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. AKSİ DURUMDA YAPILANMA BELİRLENEN OTURUMA GÖRE YAPILACAKTIR.

- BU ALANLARDA EMSALE BAKILMAKSIZIN MİNİMUM YAPI TABAN ALANI 60 METREKARE, MAKSİMUM YAPI ALANI 150 METREKARE, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.
- YOLLARIN AÇILMASI İÇİN MİNİMUM İFRAZ KOŐULU ARANMAZ.
- BU ALANLARDAKİ SETLER OLDUĞU GİBİ KORUNACAKTIR. ARAZİ DÜZENLEMESİ İLE İLGİLİ OLARAK DOLGU VE HAFRİYAT YAPILAMAZ. DOĞAL ZEMİN KOTU + - 0 KABULÜ İLE YAPININ SU BASMANI SEVİYESİ 0,50 METREDEN FAZLA OLAMAZ. YAPILAR PARSEL HUDUDUNA 3,00 METREDEN FAZLA YAKLAŐAMAZ.
- BU ALANLARDA BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, MİNİMUM İFRAZ KOŐULU PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ARANACAKTIR. İFRAZ EDİLMİYEN PARSELLERDE YAPILAR ARASI MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. YAPILANMALARDA HER PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ İÇİN SAPTANAN YAPI MİNİMUM VE MAKSİMUM TAKS ORANLARI DİKKATE ALINACAKTIR.
- BU ALANDAKİ MEVCUT BAĞ EVLERİ KORUNACAKTIR. YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILANMASI TALEP EDİLİYORSA YAPININ MEVCUT DURUMUNU SAPTAYAN İÇTEN VE DIŞTAN YETERLİ SAYIDA FOTOĞRAF VE YAPININ MEVCUT DURUMUNU SAPTAYAN RÖPERLİ KROKİ İLE TALAS BELEDİYESİ' NE MÜRACAAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR. BU BELGELERİN ARŐİVLENMESİ TALAS KÜLTÜRÜ' NÜ BELGELEMESİ BAKIMINDAN ÖNEMLİDİR.

MADDÉ III) KENTSEL TASARIM ALANLARI: (KTA)

KTA 1: AŞAĞI KİÇİKÖY CAMİ ÇEVRE DÜZENLENMESİ,

KTA 2: ULUŐ MEYDANI DÜZENLENMESİ

KTA 3: TABLAKAYA CAMİ ÇEVRE DÜZENLEMESİ

KTA 4: YUKARI MAHALLE KENTSEL PARK GİRİŐİ DÜZENLEMESİ

KTA 5: HARMAN MEYDANI DÜZENLEMESİ VE HARMAN MAHALLESİ KENTSEL PARK GİRİŐİ DÜZENLEMESİ

KTA 6: TALAS YER ALTI ŐEHİRİ GİRİŞ DÜZENLEMESİ

BÜTÜN KENTSEL TASARIM ALANLARINDA;

- ALANA İLİŞKİN 1/200 VEYA DAHA BÜYÜK ÖLÇEKLERDE KULLANIM KARARLARINI YENİDEN ELE ALAN KENTSEL TASARIM, PEYZAJ VE KENT MOBİLYASI PROJELERİ YAPILMADAN, KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN ONAYI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANDA KTA ALANLARI İÇİNDE GÖSTERİLEN ARAŞTIRMA VE KAZI ALANLARINDA YAPILACAK BİLİMSSEL ÇALIŐMALAR, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 19.04.1996 GÜN VE 416 SAYILI İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILDIKTAN SONRA "KTA" UYGULAMALARINA GEÇİLECEKTİR.
- SERVİS YOLLARI, ÇÖP, YANGIN, SAĞLIK VB. SERVİS AMAÇLI YOLLARDIR. BU YOLLARIN DIŐINDAKİ YOLLAR TAMAMEN YAYA KULLANIMINA AÇILACAKTIR.

ÖZGÜN BİÇİMLERİNE DÖNÜŞTÜRÜLEREK ONARILACAKTIR.

II.1.4. ÖNERİLEN YENİ YAPILAR: (Y)

- YENİ YAPI OLANAĞI TANINAN PARSELLERDE OTURUMLAR PLANDA GÖSTERİLMİŞTİR. ANCAK KESİN ÖLÇÜMLENDİRMEDE X, Y EKSEN BOYUTLARINDA %10 DEĞİŞİKLİK YAPMAYA, BU UYGULAMA KOŞULLARI HÜKÜMLERİNE GÖRE TALAS BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BU YAPILARDA GELENEKSEL YAPIM TEKNİĞİ (Bakınız Talas Geleneksel Konut Yapı Sistemleri ve Yapı Malzemeleri) KULLANILIRSA OTURUM ALANI % 15 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. AKSİ DURUMDA YAPILANMA BELİRLENEN OTURUMA GÖRE YAPILACAKTIR.
- YOLA CEPHESİ BULUNMAYAN PARSELLERE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. ANCAK GEÇİŞ HAKKININ SAĞLANMASI DURUMUNDA YENİ YAPI YAPILABİLİR.
- CEPHE HATTI VEYA AVLU DUVARININ HALİHAZIR SINIRI İZLEMESİ DURUMUNDA YOL PROFİLİNİ DARALTACAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

II.1.4.1. BİNA YÜKSEKLİĞİ, KOT ALINMASI:

- (Y) YAPILARININ BULUNDUĞU ADADA TESCİLLİ YAPININ SAÇAK KOTUNUN HİÇBİR BİÇİMDE GEÇMEMEK KAYDI İLE BİNA YÜKSEKLİĞİ BİNA KİTLESİNİN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALA NOKTASINDAN SAÇAK ALTINA KADARDIR.
- (Y2) BİNA YÜKSEKLİĞİ BODRUMLU (KÖFTENLİ) YAPILARDA H = MAKSİMUM 8,50 M. OLACAKTIR. BU YAPILARDA İKİ KAT VE BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

YARI GOMUK BODRUM YAPILABİLİR. KAT YUKSEKLİKLERİ EN AZ 3,10 M. OLACAKTIR. YAPILARDA ÇATI, ÇATI KATI ÇEKME KAT VE ARA KAT YAPILAMAZ.

- YENİ YAPILARDA KOT ALINIRKEN ARAZİ EĞİMİNDEN YARARLANILMAYACAK, ARAZİNİN DOĞAL ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALINACAKTIR. ZEMİN KAT TABANI +1,00 M. KOTUNU AŞAMAZ. KAT YÜKSEKLİĞİ AZALTILARAK KAT KAZANILAMAZ. YENİ YAPILAR BULDUKLARI YAPI ADASINDAKİ TESCİLLİ YAPI YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.

II.1.4.2. CEPHE DÜZENİ:

- YENİ CEPHELERDE ÖNCELİKLE GELENEKSEL CEPHELER İLE UYUM ARANACAKTIR. BURADA KOPYACILIKTAN UZAK KALINARAK TALAS GELENEKSEL CEPHE TİPOLOJİKLERİNDEN BİRİNE ATIF YAPAN AÇIKLIKLARI, BOYUTLARI, DÜZENLERİ VE CEPHE MODÜLASYONU İLE ESKİYİ ÇAĞRIŞTIRAN, ANCAK YENİ OLUKLARI BELLİ OLAN TASARIMLAR YAPILACAKTIR. (Bakınız Cephe Tipolojileri)
- BU YAPILARDA KONUT İÇİN DOLULUK BOŞLUK ORANI 1/3 TÜR. TİCARİ YAPILAR İÇİN ZEMİN KAT DOLULUK BOŞLUK ORANI 2/3 TÜR.

II.1.4.3. YAPI MALZEMESİ:

- YAPI MALZEMESİ TALAS'IN GELENEKSEL MALZEMESİ OLAN TAŞTIR. YAPI VE BAHÇE DUVARİ CEPHELERİNDE ÇIPLAK BETON, TUĞLA, BRİKEİ, VB. DUVAR YÜZEYLERİ BIRAKILAMAZ. YAPI CEPHELERİ İLE DIŞ DUVARLAR YÖRESEL MALZEME İLE ÖRÜLECEKTİR. BU DUVARLAR ÖZELLİKLE TAŞ DIŞINDA (SERAMİK, VB.) MALZEME İLE KAPLANMAYACAKTIR.

II.1.4.4. ÇIKMALAR:

- ÇIKMALAR ZEMİN KATIN ÜZERİNDE BAŞLAR., ZEMİN KATA ÇIKMA YAPILAMAZ. ÇIKMA DERİNLİĞİ EN AZ 0,30 M., EN ÇOK 1,20 M. OLACAKTIR. YOL ÜZERİNDE KARŞILIKLI GELEN ÇIKMA VE CUMBALAR ARASINDAKİ MEŞAFE EN AZ 3,50 M. OLACAKTIR.

1

Elif Hanım'ın Diktatöresi!

akman ltd. şti.

- ÇEVREDEKİ TARİHİ KENT DOKUSU ÖZELLİKLERİ, ÖZELLİKLE SOKAK DOKUSU VE PARSEL İLİŞKİLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPILACAK ALTERNATİF ÇÖZÜMLER İÇİN TALAS BELEDİYESİ' NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK KENTSEL TASARIM UYGULAMASI ÖNERİLERİ PLAN MÜELLİFİ UYGUN GÖRÜŞÜ, KAYSERİ KORUMA KURULU NUN VE TALAS BELEDİYESİ' NİN ONAYINDAN SONRA YAPILABİLİR.

II.1.6. KENTSEL SİT ALANI DIŞI

II.1.6.1. ISLAH EDİLECEK ÇOK KATLI YAPILAŞMIŞ ALANLAR (I2)

- YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA KADASTRO ESASTIR. MEVCUT VE KADASTRAL YOLLAR AYNEN KORUNACAKTIR.
- YENİ YOL AÇILAMAZ.
- İFRAZ VE TEVHİT YAPILAMAZ.
- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
- YAPILARIN TABAN OTURUMLARI 150 METREKAREYİ GEÇEMEZ.
- MAKSİMUM TAKS 0,30' DUR.

H = MAKSİMUM 9,50 METREDİR.

*(plan notu)
yola terk edilmiş ibide ve tevhit yapılar bitir. 1/152 yapılmaz*

II.1.6.2. MEVCUT YAPILAŞMALARIN KORUNUP DONDURULACAĞI ALANLAR: (I3)

- ALİ DAĞI ETEKLERİNDE ONANARAK YAPILAŞMIŞ KOOPERATİFLERİN DIŞINDA KENT SİLÜETİ AÇISINDAN YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİTİR. AĞAÇLANDIRMA VE ARAZİ SETLEME ÇALIŞMALARINI İLE TOPRAK EROZYONUNUN ÖNLENMESİ YOLUNA GİDİLMELİDİR.

II.1.7. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK BAĞ- BAHÇE ALANLARI :

a) (B1) İFRAZ ŞARTI HER BİR PARSEL İÇİN MİNİMUM 750 METREKARE OLAN ALANLARDA TAKS = 0,10, KAKS = 0,20, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.

b) (B2) İFRAZ ŞARTI HER BİR PARSEL İÇİN MİNİMUM 1000 METREKARE OLAN ALANLARDA TAKS = 0,10, KAKS = 0,20, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.

c) (B3) İFRAZ ŞARTI HER BİR PARSEL İÇİN MİNİMUM 1500 METREKARE OLAN ALANLARDA TAKS = 0,10, KAKS = 0,20, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.

- BU ALANLARDA DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ KORUNACAK DENETİMDE TALAS BELEDİYESİ YETKİLİ OLACAKTIR. YENİ YAPI YAPILIRKEN AĞAÇLARIN RÖLÖVELERİ HAZIRLANACAK YAPININ AĞAÇLARA ZARAR VERMESİ ÖNLENECEKTİR. BİYOLOJİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞ OLAN AĞAÇLARIN KESİLMESİ DURUMUNDA AYNI CİNS AĞACIN DİKİLMESİNE ÖZEN GÖSTERİLECEKTİR.
- BU ALANLARDA TEVHİTTE KOŞUL ARANMAZ ANCAK İFRAZ İÇİN PLAN KOŞULLARI DİKKATE ALINACAKTIR.
- BU ALANLARDA PARSEL İÇİNDE KALAN KANALLAR AÇIK OLARAK KORUNACAKTIR. ÜZERİNE YAPI YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

2

akman ltd. Ői.

- BU ALANLARDA EMSALE BAKILMAKSIZIN MİNİMUM YAPI TABAN ALANI 60 METREKARE, MAKSİMUM YAPI ALANI 150 METREKARE, H = MAKSİMUM 6,50 METREDİR.
- YOLLARIN AÇILMASI İÇİN MİNİMUM İFRAZ KOŐULU ARANMAZ.
- BU ALANLARDAKİ SETLER OLDUĞU GİBİ KORUNACAKTIR. ARAZİ DÜZENLEMESİ İLE İLGİLİ OLARAK DOLGU VE HAFRİYAT YAPILAMAZ. DOĞAL ZEMİN KOTU + - 0 KABULÜ İLE YAPININ SU BASMANI SEVİYESİ 0,50 METREDEN FAZLA OLAMAZ. YAPILAR PARSEL HUDUDUNA 3,00 METREDEN FAZLA YAKLAŐAMAZ.
- BU ALANLARDA BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, MİNİMUM İFRAZ KOŐULU PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ARANACAKTIR. İFRAZ EDİLMİYEN PARSELLERDE YAPILAR ARASI MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. YAPILANMALARDA HER PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ İÇİN SAPTANAN YAPI MİNİMUM VE MAKSİMUM TAKS ORANLARI DİKKATE ALINACAKTIR.
- BU ALANDAKİ MEVCUT BAĞ EVLERİ KORUNACAKTIR. YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILANMASI TALEP EDİLİYORSA YAPININ MEVCUT DURUMUNU SAPTAYAN İÇTEN VE DIŞTAN YETERLİ SAYIDA FOTOĞRAF VE YAPININ MEVCUT DURUMUNU SAPTAYAN RÖPERLİ KROKİ İLE TALAS BELEDİYESİ' NE MÜRACAAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR. BU BELGELERİN ARŐİVLENMESİ TALAS KÜLTÜRÜ' NÜ BELGELEMESİ BAKIMINDAN ÖNEMLİDİR.

MADDE III) KENTSEL TASARIM ALANLARI: (KTA)

KTA 1: AŞAĞI KİÇİKÖY CAMİ ÇEVRE DÜZENLENMESİ,

KTA 2: ULUŐ MEYDANI DÜZENLENMESİ

KTA 3: TABLAKAYA CAMİ ÇEVRE DÜZENLEMESİ

KTA 4: YUKARI MAHALLE KENTSEL PARK GİRİŐİ DÜZENLEMESİ

KTA 5: HARMAN MEYDANI DÜZENLEMESİ VE HARMAN MAHALLESİ KENTSEL PARK GİRİŐİ DÜZENLEMESİ

KTA 6: TALAS YER ALTI ŐEHİRİ GİRİŞ DÜZENLEMESİ

BÜTÜN KENTSEL TASARIM ALANLARINDA;

- ALANA İLİŞKİN 1/200 VEYA DAHA BÜYÜK ÖLÇEKLERDE KULLANIM KARARLARINI YENİDEN ELE ALAN KENTSEL TASARIM, PEYZAJ VE KENT MOBİLYASI PROJELERİ YAPILMADAN, KAYSERİ KORUMA KURULU' NUN ONAYI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANDA KTA ALANLARI İÇİNDE GÖSTERİLEN ARAŞTIRMA VE KAZI ALANLARINDA YAPILACAK BİLİMSSEL ÇALIŐMALAR, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 19.04.1996 GÜN VE 416 SAYILI İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILDIKTAN SONRA "KTA" UYGULAMALARINA GEÇİLECEKTİR.
- SERVİS YOLLARI, ÇÖP, YANGIN, SAĞLIK VB. SERVİS AMAÇLI YOLLARDIR. BU YOLLARIN DIŐINDAKİ YOLLAR TAMAMEN YAYA KULLANIMINA AÇILACAKTIR.

3

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top Tarihi : 18.01.2013
Karar No : 110
Konusu : Talas Belediye Meclisi'nin, 07.01.2013 tarih, 3, 4 ve 6 sayılı kararları ile 09.01.2013 tarih, 17 ve 18 sayılı kararlarının incelenmesi talebi.

Toplantı Yılı : 2013
Toplantı No : 1
Birleşim No : 2
Oturum No : 1

Meclis gündeminin 16. maddesinde bulunan, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 14. maddesine göre, Talas Belediye Meclisi'nin, 07.01.2013 tarih, 3, 4 ve 6 sayılı kararları ile 09.01.2013 tarih, 17 ve 18 sayılı kararlarının incelenmesi talebi hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 16.01.2013 tarih ve 16 numaralı raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Talas Belediye Meclisi'nin 09.01.2013 tarihli kararlarından,

17 sayılı kararı ile; Mevlana Mahallesindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanı olarak planlı yerin rekreasyon alanı olarak planlanması talebi, Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.08.2012 tarih, 525 sayılı kararına istinaden onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığından talebin Cengiz AKPARLAR'ın red oyuna karşın kabulünün uygun olacağı,

18 sayılı kararı ile; Talas İlçesi, Revizyon Koruma Amaçlı İmar planı plan notları uygulama koşullarındaki B (B1,B2,B3) plan lejantlı (Doğal Karakteri ve Bitki Örtüsü Korunacak Alanlar) imar adalarında imar planı lejantındaki "Bu bölgelerde yapılacak yapılarda zemin kat hiç bir biçimde 150 m² yi geçemez." ifadesinin "Bu bölgelerde yapılacak yapılarda zemin kat hiçbir biçimde 150 m² yi geçemez. Ancak minimum parsel büyüklüğünün en az 2 katı büyüklüğündeki parsellerde TAKS koşulları aynı kalmak ve bir parselde bir yapı yapmak şartıyla 150 m² lik zemin kullanım hakkı %20 arttırılabilir." şeklinde değiştirilmesine; plan hükümlerinin II.1.7. Doğal Karakteri Korunacak Bağ ve Bahçe Alanları başlığı altında yer alan "Bu alanlarda emsale bakılmaksızın minimum yapı taban alanı 60 m², maksimum yapı alanı 150 m², H: maksimum 6,50 m'dir." bendine söz konusu ifadenin eklenmesi yönündeki talep, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar plan değişikliği gerektirmediğinden talebin kabulünün uygun olacağı,

Talas Belediye Meclisi'nin 07.01.2013 tarih, 3, 4 ve 6 sayılı kararlarının ise yeniden İmar ve Bayındırlık komisyonuna havalesinin uygun olacağı belirtilmiştir.

Talas Belediye Meclisi'nin 09.01.2013 tarih ve 17 sayılı kararına ilişkin hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oyçokluğu ile, 18 sayılı kararı ile 07.01.2013 tarih, 3, 4 ve 6 sayılı kararlarına ilişkin hazırlanan İmar ve Bayındırlık komisyon raporunun kabulüne ise oybirliği ile karar verildi.

M.Ç.

BASKAN
Mehmet SAVRUK
Meclis 1. Başkan Vekili

KATİP
Yenhar FAKIRDAŞI
Meclis Üyesi

KATİP
Çiğdem YAĞCIOĞLU
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ İLİ
TALAS BELEDİYESİ MECLİSİ

Karar No : 18
Karar Tarihi : 09.01.2013
Karar Konusu : İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Toplantı Dönemi : 2013
Toplantı No : 1
Birleşim No : 2
Oturum : 1


KARAR

Meclis gündeminin 3. maddesinde yer alan, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 09/01/2013 tarih ve 2 sayılı raporunda; Belediyemiz Meclisi tarafından 07/01/2013 tarih ve 15 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2012 tarih ve 698 sayılı kararına istinaden alınan, Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.12.2012 tarih ve 461 sayılı kararının onaylanması talep edilmiştir. 26.12.2012 tarih ve 461 sayılı karar ile Talas Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı plan lejantı ve uygulama koşullarında B(B1, B2, B3) plan lejantlı (Doğal Karakteri ve Bitki Örtüsü Korunacak Alanlar) imar adalarında imar plan lejantındaki "Bu bölgelerde yapılacak yapılarda zemin kat hiçbir biçimde 150 metrekareyi geçemez." ifadesinin "Bu bölgelerde yapılacak yapılarda zemin kat hiçbir biçimde 150 metrekareyi geçemez. Ancak minimum parsel büyüklüğünün en az iki katı büyüklüğündeki parsellerde TAKS koşulları aynı kalmak ve bir parselde bir yapı yapmak kaydıyla 150 metrekarelik zemin kat kullanım hakkı %20 artırılabilir." şeklinde değiştirilmesine; plan hükümlerinin II.1.7 Doğal Karakteri Korunacak Bağ ve Bahçe Alanları başlığı altında yer alan "Bu alanlarda emsale bakılmaksızın minimum yapı taban alanı 60 metrekare, maksimum yapı alanı 150 metrekare, H: maksimum 6,50 metredir." bendine söz konusu ifadenin eklenmesine karar verilmiş olup İmar ve Bayındırlık Komisyonunca yapılan değerlendirmeler sonucunda bu hali ile kararın uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

Komisyon raporu oya sunuldu. İşari olarak yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edildi.


Rifat YILDIRIM
Meclis Başkanı


M.Fatih ÖZDAMAR
Meclis Katibi


Rezan AKTAŞ
Meclis Katibi