



Kayseri Kültür Varlıklarını  
Koruma Bölge Kurulunun  
27.02.2025...Gün ve 6531 Sayılı  
Karar Ekidir.

**İNCESU (KAYSERİ) KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANI 1/1.000  
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU  
REVİZYONU İŞİ**



**İNCESU 1/1.000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU REVİZYONU GEREKÇE RAPORU**




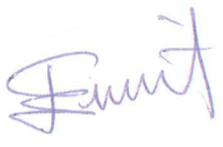
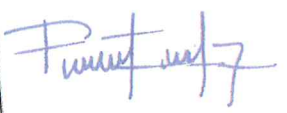


**AKS PLANLAMA ve MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.**  
İŞÇİ BLOKLARI MH. MEVLANA BLV. (KONYA YOLU) NO 182/B EGE PLAZA DAİRE 41  
06530 BALGAT ÇANKAYA/ANKARA  
TEL : (0312) 4402320 - 4381916  
e-mail : [aks@aks.com.tr](mailto:aks@aks.com.tr)

2025

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



## PROJE EKİBİ

<u>Şehir Plancısı</u>	<u>ŞAHİN KAYNAR</u>	
<u>Restorasyon Uzmanı</u> <u>Mimar</u>	<u>EMİNE TÜRKÖĞLU</u>	
<u>Sanat Tarihçi</u>	<u>ÖĞR. GÖR. FERRUH</u> <u>TORUK</u>	
<u>Sosyolog</u>	<u>AHMET MESUT DEREN</u>	
<u>Arkeolog</u>	<u>MEHMET ERSOY</u> <u>SADIKOĞLU</u>	



## 1. PLAN NOTU REVİZYONU GEREKÇESİ

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.03.2015 tarih ve 1493 sayılı kurul kararıyla uygun bulunan, 14.04.2015 tarih ve 382 sayılı İncesu Belediye Meclisinin 08.07.2015 tarih ve 79 sayılı kararları kapsamında uygun görülüp onaylanan, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2015 tarih ve 652 sayılı kararı ile Kabul edilen, İncesu (Kayseri) Kentsel Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na (KAUIP) ait plan hükümlerinde, ilgili idaresi olan İncesu Belediyesi tarafından uygulamada yaşanan sorunlar, bazı mevzuatlarda yapılan değişikliklerin plan hükümlerine işlenmesi vb. gerekçeler neticesinde plan notlarında revizyon ihtiyacı duyulmuştur.

Hazırlanan; plan notu hüküm düzeltme, ilave ve eksiltme tarzında 10 plan notu değişikliği teklifi, İncesu Belediye Meclisinin .././2025 gün ve ..... sayılı kararı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin .././2025 gün ve ..... sayılı kararlarıyla uygun görülmüştür.

Değişikliğe esas yürürlükteki mevcut KAUIP Plan Notları;

1. "6.1.3. Plan, plan lejantı ve plan hükümlerindeki, plan müellifinin görüşü, kurulun oluru ve Büyükşehir Belediye ve Belediye meclislerinin onayları olmadan imar uygulamaları ve plan değişiklikleri yapılamaz."
2. "6.1.16. Yerleşme 3. derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulması zorunludur."
3. "6.1.25. Parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde ilgili yönetmelik ve genelgelerle birlikte T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10/08/2005 tarih ve 815 sayılı genelgesi gereği "Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı"na uyulacaktır."



4. “6.2.1.3.4. Bu yapıların ruhsatsız olması halinde ruhsat işlemlerinin Belediyesi tarafından başlatılarak ivedilikle ruhsat verilmesi esastır. Bu yapılar yıkılamaz.”
5. 6.3.4. K1 KORUMA BÖLGESİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ  
“K1 tanımındaki yapı adalarında, yerleşimin var olan zemin kotunun altının çoğunlukla jeolojik nitelikli yapı kalıntıları ve oyma mekânlarla dolu olması nedeni ile yeni yapı yapılmaması esastır. Ancak yapı adasındaki siluet ve tipolojiye uygun olarak 6.3 Sit alanındaki yeni yapılaşma hükümleri doğrultusunda Kurul onayı ile yeni yapı yapılabilir. Bu alanda ifraz ve tevhid yapılamaz.”
6. “6.5.4.5. Ulaşımında yaya sistemi esas alınacaktır. Ulaşım sistemi oluşturulurken, taşınmaz kültür varlıklarının korunması zorunludur, yaya yolları gerektiğinde ağır tonajlı araçlar dışında itfaiye, ambulans gibi hizmetler için kullanılabilir.”
7. “6.5.4.9. Söz konusu yolun; Doğusunda bulunan K1 bölgelerine bu yoldan bağlanan, sokak sağıklaştırma kapsamında bulunan bu sokak bu bölgenin kontrollü trafik yolu olarak planlanmıştır. Bu bölgede bu yoldan başka zorunlu haller dışında trafik yolu öngörülmemiş, özgün dokusu korunmamış yaya yolları ve meydanlar çim parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”
8. “6.5.4.10. Planlama alanının batısında bulunan K1 ve K2 bölgelerine servis veren sokak da "sokak sağıklaştırma" programında değerlendirilmekte ve bu sokakta da kontrollü trafik öngörülmekte, meydanlar ve açık alanlar çim parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”
9. “6.5.4.11. Planlama alanı genelinde yaya ağırlıklı bir ulaşım sistemi öngörülmekte, yaya yolları ve bu yaya yollarının birbirleri ile buluştukları meydanlar çim parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”
10. “6.5.4.12. Planda gösterilen yaya yollarında eğim durumuna göre gerekli hallerde merdiven yapılabilir. Bu alanlarda doğal taş malzeme kullanılacaktır.”

Onanlı Plan hükümlerinde yapılan değişiklikler aşağıdaki şekildedir;

Yürürlükteki plan hükümlerinin;



1. “6.1. Genel Hükümler” başlığının “6.1.3. Plan, plan lejantı ve plan hükümlerindeki, plan müellifinin görüşü, kurulun oluru ve Büyükşehir Belediye ve Belediye meclislerinin onayları olmadan imar uygulamaları ve plan değişiklikleri yapılamaz.” şeklindeki plan hükmü düzeltilerek; *“6.1.3. Plan, plan lejantı ve plan hükümlerinde, kurulun olumlu kararı, ilçe belediye meclisinin kararı ve Büyükşehir Belediye meclisinin onayı olmadan imar uygulamaları ve plan değişiklikleri yapılamaz.”* şeklinde yeniden düzenlenmiştir.
2. 6.1.16. maddesindeki “Yerleşme 3. derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine titizlikle uyulması zorunludur.” hükmü kaldırılarak yerine *“6.1.16. Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem güvenliği için güncel mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.”* hükmü getirilmiştir.
3. 6.1.25. maddesindeki “Parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde ilgili yönetmelik ve genelgelerle birlikte T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10/08/2005 tarih ve 815 sayılı genelgesi gereği “Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı”na uyulacaktır” ibaresi kaldırılarak yerine “Hükmü, “...T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10/08/2005 tarih ve 815 sayılı genelgesi gereği “Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı”na...” ibaresi kaldırılarak yerine *“... T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yürürlükteki “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı” na uyulacaktır.”* hükmü getirilmiştir.



4. 6.2.1.3. Geleneksel Özelliğini Koruyan Sivil Mimarlık Örnekleri başlığının 6.2.1.3.4. maddesi olan "Bu yapıların ruhsatsız olması halinde ruhsat işlemlerinin Belediyesi tarafından başlatılarak ivedilikle ruhsat verilmesi esastır. Bu yapılar yıkılamaz." hükmünde; Ruhsata ilişkin hükmün Genel hükümlerde açıklanması ve yapının yıkılamaz ibaresi yerine yıkıma ilişkin belgelerin hazırlanma koşullarının belirlenmesi gerekliliği nedeniyle revizyon yapılmış ve yerine; "6.2.1.3.4. Bu yapıların herhangi bir müdahale ile kurtarılamayacak düzeyde statik sorunu oluşması ve bu sorunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39. Maddesi gereği ilgili idaresince Tespit/Maili İnhidam Raporu'nun hazırlanması halinde; raporun ekinde Hak sahibi veya ilgili idaresi tarafından yapının fotoğraflarla detaylı belgeleme yapılması, yapının arazideki mevcut taban izi ve oturma alanını gösteren "Vaziyet Planı" ile mevcut durumunu gösteren ölçülü ve ölçekli krokileri (plan, kesit, görünüşler vb. şeklinde) hazırlanıp Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünü takiben yıkım yapılabilecektir. Yıkım sonrası yeniden yapım sürecinde yapıya ait belgeler/projeler kullanılacak olup eksik olan bölümlerde "6.3. Sit Alanındaki Yeni Yapılaşma Hükümleri" geçerli olacaktır." hükmü getirilmiştir.
5. 6.3.4 K1 Koruma Bölgesi Yapılaşma Hükümleri başlık paragrafının son cümlesi olan; "Bu alanda ifraz ve tevhit yapılamaz." ibaresinde, K1 Koruma Bölgesi lejantı altında bulunan parsellerde yapılaşma hükümleri doğrultusunda yapılacak olan işlemlerde, bu parsellerin kamusal alana (kaldırım, yol, park vb.) denk gelen kısımlarının terkinin sağlamak amacıyla tevhit, ifraz, ihdas işlemlerinin ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun izni ile 6.3.2. Arsa ile İlgili Hükümlere uygun olacak şekilde yapılması gerekliliği gerekçesi ile revizyon yapılmış ve yerine "Bu alanda ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun izni ile 6.3.2. Arsa İle İlgili Hükümlere uygun olacak şekilde ifraz ve tevhit yapılmasında sakınca yoktur." ibaresi öngörülmüştür.

6.3.4.4 Sayılı plan hükmünde son satıra "Kilit taş parke" ibaresi ilavesiyle "Kullanılabilecektir" düzeltilmesi yapılmıştır.

27.02.2025



6. 6.5.4.5. maddesindeki “Ulaşımında yaya sistemi esas alınacaktır. Ulaşım sistemi oluşturulurken, taşınmaz kültür varlıklarının korunması zorunludur, yaya yolları gerektiğinde ağır tonajlı araçlar dışında itfaiye, ambulans gibi hizmetler için kullanılabilir.” hükmünün devamı olarak, Plan Hükümünün geçerliği olduğu alan kentsel ve arkeolojik sit alanı olması sebebi ile yapılacak olan uygulamalarda asfalt ve kilit parke kullanımına izin verilmesi, yer üstü sularının yer altında bulunan in, mağara vb. alanlara sızmasını engelleyecektir gerekçesiyle “...*Yaya yollarında doğal taş veya alandaki arkeolojik ve taşınmaz kültür varlıklarına zarar vermeyecek şekilde kilit taş parke döşenecektir.*” ibaresi eklenmiştir. Hükümün son hali; “6.5.4.5. *Ulaşımında yaya sistemi esas alınacaktır. Ulaşım sistemi oluşturulurken, taşınmaz kültür varlıklarının korunması zorunludur, yaya yolları gerektiğinde ağır tonajlı araçlar dışında itfaiye, ambulans gibi hizmetler için kullanılabilir. Yaya yollarında doğal taş veya alandaki arkeolojik ve taşınmaz kültür varlıklarına zarar vermeyecek şekilde kilit taş parke döşenecektir.*” olarak düzenlenmiştir.

7. 6.5.4.9. maddesi sonundaki “...*meydanlar ve açık alanlar çim, parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.*” ibaresindeki ‘çim’ kelimesi Plan Hükümünün geçerliği olduğu alan kentsel ve arkeolojik sit alanı olması sebebi ile yapılacak olan uygulamalarda asfalt ve kilit parke kullanımına izin verilmesi, yer üstü sularının yer altında bulunan in, mağara vb. alanlara sızmasını engelleyeceği gerekçesiyle kaldırılarak yerine “*kilit taş*” ibaresi eklenmiştir. Hükümün son hali; “*Söz konusu yolun; Doğusunda bulunan K1 bölgelerine bu yoldan bağlanan, sokak sağlıklaştırma kapsamında bulunan bu sokak bu bölgenin kontrollü trafik yolu olarak planlanmıştır. Bu bölgede bu yoldan başka zorunlu haller dışında trafik yolu öngörülmemiş, özgün dokusu korunmamış yaya yolları ve meydanlar kilit taş parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.*” olarak düzenlenmiştir.



8. 6.5.4.10. maddesi-sonundaki *“...meydanlar ve açık alanlar çim, parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”* ibaresindeki ‘çim’ kelimesi Plan Hükümünün geçerliği olduğu alan kentsel ve arkeolojik sit alanı olması sebebi ile yapılacak olan uygulamalarda asfalt ve kilit parke kullanımına izin verilmesi, yer üstü sularının yer altında bulunan in, mağara vb. alanlara sızmasını engelleyeceği gerekçesiyle kaldırılarak yerine *“kilit taş”* ibaresi eklenmiştir. Hükümün son hali; *“6.5.4.10. Planlama alanının batısında bulunan K1 ve K2 bölgelerine servis veren sokak da "sokak sağlıklılaştırma" programında değerlendirilmekte ve bu sokakta da kontrollü trafik öngörülmekte, meydanlar ve açık alanlar kilit taş parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”* olarak düzenlenmiştir.
  
9. 6.5.4.11. maddesi sonundaki *“...meydanlar çim, parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”* ibaresindeki ‘çim’ kelimesi, Plan hükümünün geçerliği olduğu alan kentsel ve arkeolojik sit alanı olması sebebi ile yapılacak olan uygulamalarda asfalt ve kilit parke kullanımına izin verilmesi, yer üstü sularının yer altında bulunan in, mağara vb. alanlara sızmasını engelleyeceği gerekçesiyle kaldırılarak yerine *“kilit taş”* ibaresi eklenmiştir. Hükümün son hali; *“6.5.4.11. Planlama alanı genelinde yaya ağırlıklı bir ulaşım sistemi öngörülmekte, yaya yolları ve bu yaya yollarının birbirleri ile buluştukları meydanlar kilit taş parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”* olarak düzenlenmiştir.





10. Yollar başlığının 6.5.4.12. maddesindeki “Planda gösterilen yaya yollarında eğim durumuna göre gerekli hallerde merdiven yapılabilir. Bu alanlarda doğal taş malzeme kullanılacaktır.” şeklindeki Plan Hükümüne, Plan Hükümünün geçerliği olduğu alan kentsel ve arkeolojik sit alanı olması sebebi ile yapılacak olan uygulamalarda asfalt ve kilit parke kullanımına izin verilmesi, yer üstü sularının yer altında bulunan in, mağara vb. alanlara sızmasını engelleyecek olması gerekçesiyle “...veya kilit taş parke malzeme...” ibaresi eklenerek hükmün son hali “6.5.4.12. Planda gösterilen yaya yollarında eğim durumuna göre gerekli hallerde merdiven yapılabilir. Bu alanlarda doğal taş malzeme veya kilit taş parke malzeme kullanılacaktır.” olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda bahsedilen aşağıda sıralanmış öneri KAUIP plan hükümlerindeki 10 maddeden ibaret değişiklikler haricinde planda Onanlı Koruma Amaçlı İmar Planı Hükümlerine ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Onay’a esas KAUIP Plan notu değişikliği teklifi (10 Madde)

1. “6.1.3. Plan, plan lejantı ve plan hükümlerinde, kurulun olumlu kararı, ilçe belediye meclisinin kararı ve Büyükşehir Belediye meclisinin onayı olmadan imar uygulamaları ve plan değişiklikleri yapılamaz.”
2. “6.1.16. Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem güvenliği için güncel mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.”
3. “6.1.25. Parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde ilgili yönetmelik ve genelgelerle birlikte T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yürürlükteki “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı”na uyulacaktır.



4. "6.2.1.3.4. Bu yapıların herhangi bir müdahale ile kurtarılamayacak düzeyde statik sorunu oluşması ve bu sorunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39. Maddesi gereği ilgili idaresince Tespit/Maili İnhidam Raporu'nun hazırlanması halinde; raporun ekinde Hak sahibi veya ilgili idaresi tarafından yapının fotoğraflarla detaylı belgeleme yapılması, yapının arazideki mevcut taban izi ve oturum alanını gösteren "Vaziyet Planı" ile mevcut durumunu gösteren ölçülü ve ölçekli krokileri (plan, kesit, görünüşler vb. şeklinde) hazırlanıp Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünü takiben yıkım yapılabilecektir. Yıkım sonrası yeniden yapım sürecinde yapıya ait belgeler/projeler kullanılacak olup eksik olan bölümlerde "6.3. Sit Alanındaki Yeni Yapılaşma Hükümleri" geçerli olacaktır."

#### 5. "6.3.4. K1 KORUMA BÖLGESİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ"

K1 tanımındaki yapı adalarında, yerleşimin var olan zemin kotunun altının çoğunlukla jeolojik nitelikli yapı kalıntıları ve oyma mekânlarla dolu olması nedeni ile yeni yapı yapılmaması esastır. Ancak yapı adasındaki silüet ve tipolojiye uygun olarak 6.3 Sit alanındaki yeni yapılaşma hükümleri doğrultusunda Kurul onayı ile yeni yapı yapılabilir. Bu alanda ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun izni ile 6.3.2. Arsa İle İlgili Hükümlere uygun olacak şekilde ifraz ve tevhit yapılmasında sakınca yoktur."

6. "6.5.4.5. Ulaşımında yaya sistemi esas alınacaktır. Ulaşım sistemi oluşturulurken, taşınmaz kültür varlıklarının korunması zorunludur, yaya yolları gerektiğinde ağır tonajlı araçlar dışında itfaiye, ambulans gibi hizmetler için kullanılabilir. Yaya yollarında doğal taş veya alandaki arkeolojik ve taşınmaz kültür varlıklarına zarar vermeyecek şekilde kilit taş parke döşenecektir."
7. "6.5.4.9. Söz konusu yolun; Doğusunda bulunan K1 bölgelerine bu yoldan bağlanan, sokak sağıklaştırma kapsamında bulunan bu sokak bu bölgenin kontrollü trafik yolu olarak planlanmıştır. Bu bölgede bu yoldan başka



zorunlu haller dışında trafik yolu öngörülmemiş, özgün dokusu korunmamış yaya yolları ve meydanlar kilit taş parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”

8. “6.5.4.10. Planlama alanının batısında bulunan K1 ve K2 bölgelerine servis veren sokak da "sokak sağhıklaştırma" programında değerlendirilmekte ve bu sokakta da kontrollü trafik öngörülmekte, meydanlar ve açık alanlar kilit taş parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”
9. “6.5.4.11. Planlama alanı genelinde yaya ağırlıklı bir ulaşım sistemi öngörülmekte, yaya yolları ve bu yaya yollarının birbirleri ile buluştukları meydanlar kilit taş parke veya doğal taş kaplama ile yeniden döşenecektir.”
10. “6.5.4.12. Planda gösterilen yaya yollarında eğim durumuna göre gerekli hallerde merdiven yapılabilir. Bu alanlarda doğal taş malzeme veya kilit taş parke malzeme kullanılacaktır.”



AKS PLANLAMA VE MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.  
İşçi Blokları Mah. Mevlâna Bulv. (Konya Yolu)  
Ege Plaza No:182/B Daire: 41 Balgat-Çankaya/ANKARA  
Tel: 0312 440 33 20 Fax: 0 312 438 19 16  
ÇANKAYA Y.D. 167 001 3590

**Şahin KAYNAR**  
Şehir Plancısı  
Dip. No: 319 Oda Sicil No: 2311

## EKLER

1-PROJE EKİBİ DİPLOMALARI

2-BÜRO TESCİL BELGESİ

3-İMZA SİRKÜLERİ

4-A GRUBU PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ