

ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ T2-T3 BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

PLANA ADI:	KAYSERİ ERCİYES KİTGB 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜM DEĞİŞİKLİĞİ
TM NO/ADİ:	93 / KAYSERİ ERCİYES KİTGB
ÖLÇEK:	1/1000
PAFTA SAYISI:	1
PAFTA ADI:	PLAN HÜKÜMLERİ
PİN:	ULP.

PLAN MÜELLİHİ TARAFINDAN HAZIRLANAN KAYSERİ ERCİYES KİTGB'YE AİT (1) PAFTADAN İBARET 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINIZ PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULUNUN 09.08.2021 TARİHLİ VE 2021/14-40 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNUNUN 7 NCI MADDESİ UYARINCA ONANMIŞTIR.

14.11.2021

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YATIRIM VE İŞLETME GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÖZGÜR ALMAC
Başkan

1. PLANLAMAMANIN KAPSAMI:
BU PLAN 125.000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONUNDA VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÖZEL PROJE ALANI OLARAK PLANLANAN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ HAZIRLANMASI ZORUNLU OLAN 2 VE 3 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNİ KAPSAMAKTA OLAN BU PLAN İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3 ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİ BÜTÜNLÜK ARZETMEKTEDİR.

2. GENEL HÜKÜMLER:
2.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE:

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU, 4957 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN, 5761 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3830 /3621 SAYILI KİMYİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NUN 744 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAME VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,"
- 648 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAME İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAME HÜKÜMLERİ,
- 5272 SAYILI BELEDİYE KANUNU, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU " VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- "10.08.2005 GENEL VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK VE 13.04.2007 GENEL VE 26692 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİĞİNE,
- "BU PLAN KAPSAMINDA; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE YÜRÜRLÜĞÜ GEÇERLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ PLAN SINIRLARI İÇİNDE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE GEÇERLİDİR.

2.2. TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2.3. TÜM BİNALAR ZEMİN ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK PROJELENDİRİLECEKLER, YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİNDE VE TEMEL TİPLERİNİN SEÇİMİNDE MÜLGA AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 14.12.2007 TARİHİNDE ONAYLANAN ERCİYES OTELLER BÖLGESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜSULUDA YAPILACAKTIR.
2.4. TÜM PLANLAMA ALANINDAKİ HER TÜRLÜ YAPI İÇİN PARSEL VE YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
2.5. YAPILARIN MİMARİ TARZİ DAĞ TOPOGRAFYASINA UYGUN OLACAK VE CEPHE AHŞAP DOĞRAMA AHŞAP VEYA TAŞ KAPLAMA VE ŞİŞİLEMELE OLACAKTIR.
2.6. MEVCUT VE TEKLİF BİNALARIN DIŞI HACİMLERLE İLİŞKİSİNİ KURAN KAPILAR ÇERÇİNE SAÇAK YAPILACAKTIR. SAÇAK, KAPALI RÜZGARLIK HALİNDE DE İNŞA EDİLEBİLİR.
2.7. MEVCUT VE TEKLİF YAPILARIN BİNA GİRİŞİ VE ÇIKIŞI İLE BİNA DIŞINDA SAÇAK ALTINA İSABET EDEN ALANLARDAN BUZ VE KAR DÜŞMESİNE KARŞI TEDBİR ALINACAKTIR.
2.8. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN ALTYAPI ÇALIŞMALARI İLE BİRLİKTE GEREKLİ YAPILACAK ALTYAPI ÇALIŞMALARI İLE SAĞLIK KENTİNİN ALTYAPI ŞEBEKELERİNE BAĞLANMASI, ESASTIR.
2.9. PLANLAMA ALANINDA ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ ALTYAPI ELAMANI (ÇİME SUYU, KANALİZASYON, ELEKTRİK, TELEFON V.B.) GÖMÜLEREK YERALTINDAN YAPILACAKTIR. YERALTINDAN GEÇİRİLECEK HATLARIN İLGİLİ İDARE TARAFINDAN FİZİKSEL BAKIMININ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
2.10. PLANLAMA ALANINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ATIK SULAR, YÜZEY SULARINA YA DA YERALTI SULARINA DEŞARI EDİLEMEZ.
2.11. ENGELLİLER İÇİN HER TÜRLÜ ÇEVRE DÜZENLEME KARARI VE YAPIDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.
2.12. PLAN ALANI BÜTÜNDE BELİRTİLEN PARSEL VE İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA, BODRUM KAT HARİCİNDE HİÇBİR KATTA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. ESAS BİNA VE MÜŞTEMLAT İNŞA EDİLEMEZ. ANCAK PLANINDA KAYAKÇILARIN TEŞİSE ULASIMINI TEMİN ETMEK İÇİN TAŞINABİLİR ELEMANLARDAN SOKULUP TAKILABİLİR OLAN VE BELEDİYESİNCE ONAYLANAN PROJESİ KAPSAMINDA DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.
2.13. BİNALARDA BODRUM KATLARIN TOPLAM YÜKSEKLİĞİ 9 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA PARSEL VE YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ ESAS ALINARAK MAKSİMUM ÜÇ BODRUM KAT YAPILABİLİR.
2.14. ÇATI EĞİMİ 5/100'Ü AŞAN, 7/60'DAN FAZLA OLMAMAK VE KIRIK ÇATI OLMASI ŞARTI İLE BİNALARDAKI ÇATI MALZEMESİ, YÖREİNİN YAPISI VE İKLİM ÖZELLİKLERİNİ GÖRE BELİRLENECEKTİR.
2.15. İHMAX YAPI YÜKSEKLİĞİ YAPININ KOT ALDIGI NOTKADAN İTİBAREN SAÇAK SEVİYESİDİR.

2.16. GENEL TANIMLAR:
TABAN ALANI:
YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN YATAY İZDÜŞÜMÜNDE KAPLAYACAĞI EN GENİŞ ALANDIR. MÜŞTEMLATIN TABANDA KAPLAYACAĞI ALAN DA BU ALANA DAHİLDİR.
TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI:
AŞMA KAT, ÇİMEME KAT VE NORMAL KATLARIN İŞİKLİKLERİ VE HAVA BACALARI ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARIN TOPLAMDIR. KAPALI ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER VE YAPILMA MAHERİCİ YEREN ZEMİN KAT DİŞİNDEKİ AÇIK KORIDORLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. AÇIK ÇIKMALAR, İÇ YÜKSEKLİĞİ 2,00 M'Yİ GEÇMEYEN TEŞİSAT GALERİLERİ VE KATLARI, YANGIN MERDİVENLERİ VE MÜŞTEMLATLAR, GARAJ, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, SİGİNAK V.B.) TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.
NORMAL KAT:
BODRUM KATLARI İLE ÇATI KATLARI HARİCİNİNİN OTURDUĞU KOTTAN İTİBAREN SU BASMAN KOTU İLE SAÇAK KOTU ARASINDA KALAN KAT ADDEDİ TOPLAMDIR. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ (H) NORMAL KATLAR İÇİN MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİDİR.
BODRUM KAT:
SU BASMAN KOTU ALTINDAKİ KOT VE KATLARDIR. TABAN DÖŞEMESİ, BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN SU BASMAN KOTU KADAR (1.50M) YÜKSELEBİLİR.
İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E) (d.a.k.s.):
BİR İMAR PARSELİNDE YAPILACAK BİNANIN İNŞAAT ALANLARI TOPLAMININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.
ÇATI KATI:
EN YÜKSEKTEKİ NORMAL KAT İLE MAHYA KOTU ARASINDA YER ALAN EMSAL HESABINA DAHİL ANCAK KAT ADEDE HESABINA DAHİL OLMAYAN KATTIR.
YATAK SAYISI:
BİR PARSELDEKİ MÜŞTERİ YATAĞIDIR. PERSONEL YATAĞI HARİCİDİR.
3. ÖZEL HÜKÜMLER:
3.1. TURİZM TESIS ALANI:
TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDE VE 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU İLE TURİZM TESISLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN İLGİLİ YÖNETMELİKTE GETİRİLEN ŞARTLARA UYGUN, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "TURİZM YATIRIM VE İŞLETME BELGELERİ ALMIŞ" BİNALAR İLE BİNALAR TAMAMLANMAYAN BİR BULUNDUĞU ALANDIR.
BU ALANLARDA TURİZM TESISLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYGUN OTEL, MOTEL, TAHLİ KÖYÜ GİBİ TESISLER YER ALABİLİR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM VE İŞLETME ALINMASI ZORUNLUDUR. TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
TURİZM TESIS YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAC İÇİN KULLANILAMAZ.
TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESISİ OLDUĞU YAZILACAK AYRICA TAPUYA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEYECEKTİR.
TURİZM TESIS ALANLARININ BODRUM KATLARINDA YAPILACAK PERSONEL YATAKHANESİ, BAR, GECE KULÜBÜ, HAMAM, YÜZME HAVUZU, DİSKOTEK V.B. TÜRU KULLANIM ALANLARI TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

TURİZM TESIS ALANLARINDA ÇATI EĞİMİNDEN KAZANILACAK KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. ANCAK BU KATLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. BU KATLARIN İSKAN EDİLMESİ DURUMUNDA ÇATI ARASI KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.40 M VE İSKAN EDİLEBİLİR KAT ADEDE (5 KAT - 16.50 M'DİR. ÇATI ARALARINDAKİ MEKANLARDA ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK VE FONKSİYONUNU SAĞLAMAK ŞARTIYLA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, İKLİMLENDİRME VE KASKAT SİSTEMLERİ DE İÇERİSİNDE TESISAT ODASI YAPILMASI HALİNDE İÇ YÜKSEKLİĞİ 3.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TESISAT KATI YAPILABİLİR. ANCAK İSKAN EDİLEBİLİR ÇATI KATLARI İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA KALAN KULLANILMAYAN ÇATI BOŞLUĞU DAHİL MAKSİMUM MAHYA YÜKSEKLİĞİ 26.20 METREDİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TURİZM TESIS ALANLARINDA PARSEL ÜZERİNDE BELİRTİLEN KAT ADEDE İLE MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE TURİZM TESISLERİNDE ZEMİN VE NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR. ANCAK KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 2.60 METREDEN AZ OLMAMAZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE, İÇ YÜKSEKLİĞİ İKİ METREYİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TESİSAT KATI, BİNA YÜKSEKLİĞİNDE VE KAT ADEDİNDE SAYILMAZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESIS ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAMA KOŞULLARI:
PLANDA BELİRTİLEN EMSAL KOŞULUNU AŞMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARSELDE TESIS BÜTÜNÜĞÜNÜ SAĞLAMAK KOŞULLARI İLE TURİZM TESISİ ALANLARINDA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
H NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDE (T2) 4 ADET TURİZM TESISİ ALANI (MAKSİMUM 550 YATAK, 350 YATAK, 300 YATAK, 175 YATAK) ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR.

YAPILAMA KOŞULLARI(E)=0.80 VE İHMAX=12 METREDİR.
MİMARİ PROJE ÇÖZÜMÜ GEREĞİ OLARAK TESISLERİN YATAK SAYILARI PLANDA BELİRTİLEN SAYILARIN EN ÇOK %10 ÜSTÜNDE OLABİLECEKTİR.

TURİZM TESIS ALANI PARSELLERİNDE; KAYAKÇILARIN KAYAK PİSTİNE ULAŞMALARINI SAĞLAMAK ÇERZE YAPILACAK KAPALI MEKAN DÜZENLEMELERİ (KAYAKÇI ÇIKIŞI) GENİŞLİĞİ 5 M'Yİ GEÇMEYECEK VE ALTI KULLANILMAYACAK ŞEKİLDE İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRINI AŞACAK, PARSEL SINIRINA KADAR UZATILABİLECEKTİR. BU HÜSUS MİMARİ PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.
YAPILARIN UYGULAMA PROJELERİNDE BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN DİKKATE ALINARAK İLGİLİ BELEDİYESİNCE ± 0.00 KOTU BELİRLENECEKTİR.

2 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESIS ALANLARINDA, TURİZM TESISLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA DÖRT VEYA BEŞ YILDIZLI OTEL VEYA DÖRT VEYA BEŞ YILDIZLI TAHLİ KÖYÜ OLARAK TURİZM YATIRIMI VE İŞLETİME BELGESİ ALMAK VE TURİZM TESISİNİ AIT ANA YAPI YAPILARA İLİŞKİN VAZİYET PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ 2 VE 3 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ (ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE GÖSTERİLMİŞ KOŞULLA KENTSEL TASARIM PROJESİNDE TURİZM TESISLERİNİN PARSEL SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ARASINDA BELİRTİLEN BODRUM KAT KAPALI ÇIKMA ALANLARINDA PARSEL SINIRINA MAKSİMUM 5 METRE YAKLAŞMAK, SU BASMAN KOTTUNU GEÇMEMEK VE PARSEL SINIRLARI DIŞINDA TAŞIMAMA KAYDIYLA TURİZM TESISLERİNİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE AÇIK VEYA KAPALI YÜZME HAVUZLARI, AÇIK VEYA KAPALI SPOR ALANLARI, AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK ALANLARI VE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE PARSEL SINIRLARI DIŞINDA TAŞIMAMA KAYDIYLA BAKIM VE İŞLETİME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER, TESHİS SU DEPOSU, YANGIN SU DEPOSU, SERVİS GİRİŞİ, ÇIKIŞI, EVSEL ATIK VE GERİ DONDURMA HAZNELERİ İLE WC) İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESIS ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAMA KOŞULLARI:
3 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDE BU PLAN İLE BÜTÜNLÜK ARZ EDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3 ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRTİLEN YAPILAR YER ALACAK OLAN BU PLANDA BELİRTİLEN İMAR ADALARINDAKİ YAPILAMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

KENTSEL TASARIM PROJESİNDE İVA, İV, İVc, İVd, İVf, İVg, İVh, İVİ DEĞİŞİKLİKLERİ İÇERİSİNDE 30 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ KARAYOLU PROJESİNDEKİ YOL KOTU YAPININ ± 0.00 KOTU OLARAK ESAS ALINACAKTIR. KENTSEL TASARIM PROJESİNDE İVA, İV, İVc, İVd, İVf, İVg, İVh, İVİ DEĞİŞİKLİKLERİ İÇERİSİNDE 10 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ YAYA YOLU KOTU YAPININ ± 0.00 KOTU OLARAK ESAS ALINACAKTIR.

KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRTİLEN BODRUM KAT KAPALI ÇIKMA ALANLARI OTOPARK ALTINDA KALMAK ŞARTI İLE KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA ONAYLANACAK PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR. AYNI ADA İÇİNDE BULUNAN VE MÜLKİYETİ AYNI ŞAİHA AIT OLAN KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRTİLEN BODRUM KAT KAPALI ÇIKMA ALANLARI YAPI HİZASINI GEÇMEMEK VE OTOPARK ALTINDA KALMAK KAYDIYLA KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA ONAYLANACAK PROJESİNE GÖRE BİRLİKTE İŞTİFAK YAPILABİLİR.

AYNI ADA İÇİNDE BULUNAN VE MÜLKİYETİ AYNI ŞAİHA AIT OLMAM KAYDI İLE KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRTİLEN YAPILAR ARASINDA DEMONTE SİSTEMLERLE VE ŞEFFAF YAPI MALZEMELERİ KULLANILARAK, YAPI ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE BU YAPILAR İÇİN GEREKLİ OLAN ORTAK KULLANIM ALANLARI (LOBİ, RESEPSİYON, BEKLEME SALONLARI) KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA ONAYLANACAK PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

3 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3 ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRTİLEN YAPILARA İLİŞKİN HAZIRLANAN MİMARİ PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP YAPILAMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ TABLODA İFADE EDİLMİŞTİR.
MİMARİ PROJE ÇÖZÜMÜ GEREĞİ OLARAK TESISLERİN YATAK SAYILARI TABLODA BELİRTİLEN SAYILARIN EN ÇOK %10 ÜSTÜNDE OLABİLECEKTİR.

TESİSLER	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	H.MAKS. (METRE)	TABAN ALANI (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KAT SAYISI
I a	60	120	8.5	940	2820	2
I b	60	120	8.5	940	2820	2
I c	60	120	8.5	940	2820	2
II a	35	70	8.5	620	1860	2
II b	35	70	8.5	620	1860	2
II c	35	70	8.5	620	1860	2
III a	40	80	8.5	680	2040	2
III b	40	80	8.5	680	2040	2
III c	40	80	8.5	680	2040	2
III d	40	80	8.5	680	2040	2
III e	40	80	8.5	680	2040	2
IV a	35	70	8.5	620	1860	2
IV b	35	70	8.5	620	1860	2
IV c	35	70	8.5	620	1860	2
IV d	35	70	8.5	620	1860	2
IV e	35	70	8.5	620	1860	2
IV f	35	70	8.5	620	1860	2

3.2. GÜNÜBİRLİK TESIS ALANI:
LOKANTA, KAFETERYA, PASTANE, BAR VE BENZERİ GÜNÜBİRLİK AMAÇLI TİCARİ TESISLERİN BULUNDUĞU ALANDIR.
2 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE G1, G2, G3 VE G4 OLARAK BELİRTİLEN YERLERDE 4 ADET GÜNÜBİRLİK TESIS ALANI ÖNGÖRÜLMÜŞ OLUP YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL (E)=1.00 İHMAX=8.50M'DİR.

BU ALANLARDA TURİZM TESISLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN DAĞ FENİ ŞARTLARINA UYGUN, EN FAZLA 30 ODA OLMAK VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİN ZEMİN KAT HARİCİNDEKİ KATLARDA (NORMAL VEYA ÇATI KATI) SAĞLANMASI KOŞULLARI İLE TURİZM YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALMAK KAYDIYLA KONAKLAMA AMAÇLI DÜZENLEME YAPILABİLİR.

3.3. TİCARİT ALANI:
3 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALAN TİCARİT ALANINDA SPOR MAĞAZALARI, FITNESS SALONU, BUZ PATENİ VE SPOR ALANLARI, KAYAK SATIŞ-KİRALAMA VE BAKIM BİRİMLERİ, DÜKKANLAR, KAPALI VE AÇIK TERASLI LOKANTA, RESTORANLAR, BAR, KAFE TÜRU TESİSLER VE BENZERİ KULLANILAN, POSTANE, BİLET SATIŞ GİŞİLERİ, KRİZ, SAĞLIK MERKEZİ, TURİZM DANİSMA, ARAMA KURTARMA BİRİMİ GİBİ HİZMET BİRİMLERİ VE YER ALTI KAPALI OTOPARK YER ALACAKTIR.

BU ALANA İLİŞKİN HAZIRLANACAK 1/500 VE 1/200 ÖLÇEKLİ TASARIM PROJELERİ KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN BULUNMADAN VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

YAPILAMA KOŞULLARI (E)=0.60 VE İHMAX=6.50 METREDİR.

3.4. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESIS ALANI:
2 NOLU TURİZM GELİŞİM BÖLGESİNDE YER ALACAK BU PLAN İLE BÜTÜNLÜK ARZ EDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3 ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE "S" OLARAK BELİRTİLEN YERDE SOSYAL KÜLTÜREL TESIS ÖNGÖRÜLMÜŞ OLUP İÇERİSİNDE 4-16 YAŞ GRUBU ÇOCUKLARA KAYAK EĞİTİMİ VERİLECEK KAYAK OKULU, KRİZ, İLK YARDIM BİRİMİ, DOKTOR ODASI, SPOR KÜLTÜRÜ ODASI, KAYAKÇI SÖYUNMA GİYMENGE ODASI, MESCİT, YÖNETİM BİRİMİ KAFE, LOKANTA, KAYAK KİRALAMA BİRLERİ VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR GİBİ FONKSİYONLAR YER ALACAKTIR.

YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL (E)=1.00 İHMAX=8.50 M'DİR.

3.5. ALP DİSİPLİNİ KAYAK ALANI:
KİŞ SPORLARI AKTİVİTELERİNİN (ALP TARZI KAYAK, SNOWBOARD, SERBEST STİL KAYAK) YAPILABİLECEĞİ PİSTLERLE MEKANİK TESISLERİN YER ALDIĞI ALANDIR. SINIRLARI 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE BELİRLENMİŞ KİŞ SPORLARI AKTİVİTELERİNİN YAPILACAGI BU ALANDA, KAYAK ALANLARI İLE İLGİLİ HİZMET YOLLARI, MEKANİK TESIS HATTI VE ALT İSTASYONU, BİLET SATIŞI VE PERSONEL BARINAMA AMAÇLI GİŞE VE GEÇİŞ TURNİKELERİ İLE KAYAK ALANLARINA YAYA GİRİŞİNİ KISITLAMAK VE KONTROL AMAÇLI PERDELER, KAR TUTMAYA YÖNELİK KAR PERDELERİ, PİSTLERİN İSARETLENMESİNİ YÖNELİK UVARI VE İŞARET LEVHALARI, KAYAK PİSTLERİNİ GÖSTERİR PİST HARİTALARININ BULUNACAGI PANOLAR YER ALABİLİR.

3.6. MEKANİK LİFTLER:
MEKANİK LİFTLERE İLİŞKİN OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ ONAYLANMASINA GEREK DUYULMADAN 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA BELİRLENEN GÜZERGAHA VE BU PLANDA MEKANİK TESIS ALT İSTASYONUNUN KONUSUNA UYULMAK KAYDIYLA HAT PROFİLİNİ GÖSTERİR PROJESİNİ GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

MEKANİK LİFTLERİN ÖZELLİKLERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRTİLEN DEĞERLERİN ALTINA DÜŞMEZ.

MEKANİK LİFTLERİN BULUNDUĞU ALANDA HEYELAN VE ÇİĞ TEHLİKESİNE KARŞI İLGİLİ İDARELERCE GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.7. PARK VE YEŞİL ALANLAR:
BU ALANLARDA DOĞA PARKI, GEZİNTİ YOLLARI, YAYA YOLLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK OYUN ALANLARI, HAVUZLAK, PERGÖLELER VE GENEL WC YAPILACAK ALANLARDIR.

3.8. TEKNİK ALTYAPI ALANI:
KAR EZME MAKİNELERİ GARAJI, KAR MALZEMELERİ DEPO ALANI, YOL AÇMA, KAR SÖPÜRME ARAÇLARI GARAJI, REGAJ İSTASYONU, TRAFİK SU DEPOSU, İŞ MAKİNALARININ PARKI VB. KULLANIMLAR İÇİN AYRILMIŞ ALANDIR. YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL (E)=0.60 İHMAX=8.50 M'DİR.

3.9. KAYAK MERKEZİ TOPLANMA ALANI (MEYDAN):
BU PLAN VE BU PLAN İLE BÜTÜNLÜK ARZ EDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3 ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRTİLEN ALANLARDA KİŞ ŞARTLARINA UYGUN KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE YAYA GEÇİŞLERİNİ KISITLAYACAK FAALİYETLER İLE HERHANGİ BİR YAPI YER ALAMAZ.

3.10. YAYA BİSİKLET YOLLARI:
BU PLANDA VE BU PLAN İLE BÜTÜNLÜK ARZ EDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3 ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ İÇERİSİNDE GEÇEN 50 M GENİŞLİĞİNDEKİ YOLUN HER İKİ TARAFINDA VE TEKİR GÖLETİ KİMYİ KESİMİNDE YAYA YOLLARI VE YAZIN KULLANILACAK ŞEKİLDE BİSİKLET YOLLARI TASARLANMIŞTIR.

YAYA YOLLARI KİŞ ŞARTLARINA UYGUN KAPLAMA MALZEMESİ İLE KAPLANACAK OLUP SADECE AÇIL DURUMLARDA (YANGIN, HASTA TAŞIMASI, VB.) ARAÇ TRAFİĞİNE AÇILACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLEN YAYA YOLLARINDA HİÇBİR YAPI YER ALAMAZ.

3.11. OTOPARKLAR:
BU PLANDA VE BU PLAN İLE BÜTÜNLÜK ARZ EDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ (T2-T3 ÖPA) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE ERCİYES KİŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ İÇERİSİNDE GEÇEN 50 M GENİŞLİĞİNDEKİ YOLUN HER İKİ TARAFINDA VE TEKİR GÖLETİ KİMYİ KESİMİNDE YAYA YOLLARI VE YAZIN KULLANILACAK ŞEKİLDE BİSİKLET YOLLARI TASARLANMIŞTIR.

YAYA YOLLARI KİŞ ŞARTLARINA UYGUN KAPLAMA MALZEMESİ İLE KAPLANACAK OLUP SADECE AÇIL DURUMLARDA (YANGIN, HASTA TAŞIMASI, VB.) ARAÇ TRAFİĞİNE AÇILACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLEN YAYA YOLLARINDA HİÇBİR YAPI YER ALAMAZ.

3.12. DOLGU ALANI:
3621 SAYILI KİMYİ KANUNU VE İLGİL