PLAN ADI:	ERCİYES KIŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ	PLAN HÜKÜMLERİ
TM NO/ADI:	93 / KAYSERİ ERCİYES KTKGB	
ÖLÇEK:	1/1000	
PAFTA SAYISI:	1/1	
PAFTA ADI:	PLAN HÜKÜMLERİ	
PİN:	UİP-381049474	

BABİL İMAR İNŞAAT TİCARET LTD. ŞTİ.

PLAN MÜELLİFİ TARAFINDAN HAZIRLANAN KAYSERİ ERCİYES KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ (KTKGB) NE AİT (1) PAFTADAN İBARET ERCİYES KIŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞIMIZ PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULUNUN 17.01.2024 TARİHLİ VE 2024/02-07 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNUN 7 NCİ MADDESİ UYARINCA ONANDI.

13.03.2024

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÖZGÜR ALMAÇ
Daire Başkanı

KAYSERİ

ERCİYES KIŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMANIN KAPSAMI:

BU PLAN 1/25000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KIŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU KAPSAMINDAKİ 1 NOLU TURİZM GELİŞME BÖLGESİ, BÖLGE PARKI, SOSYAL HİZMET ALANI, FESTİVAL ALANI İLE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARI İÇEREN KISMINI KAPSAMAKTADIR.

2. TANIMLAR:

2.1. TURİZM TESİS ALANI:

TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDE VE 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN İLGİLİ YÖNETMELİKTE GETİRİLEN ŞARTLARA UYGUN, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "TURİZM YATIRIM VE İŞLETME BELGELERİ ALMIŞ" BİNALAR İLE BUNLARI TAMAMLAYICI BİNALARIN BULUNDUĞU ALANDIR.

2.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

KONAKLAMA ÜNİTESİ İÇERMEYEN LOKANTA, KAFETERYA, PASTANE BAR GİBİ GÜNÜBİRLİK AMAÇLI TİCARİ TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANDIR.

2.3. TİCARET ALANI (KAYAK GİRİŞ ALANI):

MEVCUT KAYAK ALANINDAKİ PİSTLERE GİRİŞİN YAPILACAĞI VE BU ALANDA OTOPARK, ANAOKULU, BİLET SATIŞ GİŞELERİ, KAYAK OKULU, SPOR MAĞAZALARI, SAĞLIK MERKEZİ, TURİZM DANIŞMA, ARAMA KURTARMA BİRİMİ, KAYAK SATIŞ-KİRALAMA VE BAKIM BİRİMLERİNİN, DÜKKAN, FIRIN, KAPALI VE AÇIK TERASLI LOKANTA, RESTORANLAR, BAR, KAFE TÜRÜ TESİSLER VE BENZERİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI ALANDIR.

2.4 KOÇDAĞI KAYAK GİRİŞ ALANI (ÖZEL PROJE ALANI)

KOÇDAĞI BÖLGESİNDEKİ KAYAK ALANINDAKİ PİSTLERE GİRİŞİN YAPILACAĞI VE BU ALANDA OTOPARK, ANAOKULU, BİLET SATIŞ GİŞELERİ, KAYAK OKULU, SPOR MAĞAZALARI, SAĞLIK MERKEZİ, TURİZM DANIŞMA, ARAMA KURTARMA BİRİMİ, KAYAK SATIŞ-KİRALAMA VE BAKIM BİRİMLERİNİN, DÜKKAN, FIRIN, KAPALI VE AÇIK TERASLI LOKANTA, RESTORANLAR, BAR, KAFE TÜRÜ TESİSLER VB KULLANIMLARIN YER ALDIĞI ALANDIR.

2.5. KÜLTÜR VE KONGRE MERKEZİ:

BÖLGEDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK ULUSAL VE ULUSLARARASI VE KONGRE FAALİYETLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİ ALANDIR.

2.6. KAYSERİ ERCİYES ÜNİVERSİTESİ EĞİTİM TESİS ALANI

KAYSERİ ERCİYES ÜNİVERSİTESİ ÖĞRETİM GÖREVLİLERİ, ÖĞRENCİ VE SPORCULARINA AİT EĞİTİM AMAÇLI KULLANILACAK TESİS ALANIDIR.

2.7. GENÇLİK VE SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EĞİTİM VE DİNLENME TESİSİ

GENÇLİK VE SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE AİT DAĞ VE KIŞ SPORLARI OLANAKLARINDAN YARARLANACAK SPORCU, ANTRENÖR VE İLGİLİ SPOR KULÜPLERİNE KONAKLAMA İMKANI VEREN TESİS ALANIDIR.

2.8. İDARİ TESİS ALANI

HER TÜRLÜ İDARİ (KARAKOL V.B.) TESİSLER ALANIDIR.

2.9. DİNİ TESİS ALANI

BÖLGEYE HİZMET EDECEK KAPASİTEDE VE DAĞ TOPOĞRAFYASI İLE UYUMLU HAZIRLANACAK ÖZGÜN PROJESİNE GÖRE YAPILACAK BİR İBADET YERİNİN YER ALACAĞI ALANDIR.

2.10. ALP DİSİPLİNİ KAYAK ALANI:

KIŞ SPORLARI AKTİVİTELERİNİN (ALP TARZI KAYAK, SNOWBOARD, SERBEST STİL KAYAK) YAPILABİLECEĞİ PİSTLERLE MEKANİK TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANDIR.

2.11. KIŞ EĞLENCE PARKI:

KIŞ AKTİVİTELERİ (KAR KIZAĞI, ŞİŞME PLASTİK KIZAK VB.) VE EĞLENCEYE YÖNELİK AKTİVİTELER (RAMPA, ATLAMA BORU VE ENGELLERİ VB.) İLE YENİ BAŞLAYANLAR İÇİN KAYAK EĞİTİM FAALİYETLERİNİN YER ALACAĞI KAYAK ALANIDIR.

2.12. REKREASYON ALANI:

AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK VE GEZİNTİ İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ AÇIK ALANLAR, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLARIN YER ALABİLECEĞİ ALANDIR.

2.13. FESTİVAL ALANI:

ULUSAL YADA ULUSLARARASI NİTELİKTE AÇIK HAVA ETKİNLİKLERİNİN (KONSER, FESTİVAL VB.) YAPILACAĞI ALANDIR.

2.14. ÖZEL PİKNİK ALANLARI:

PİKNİK ALANLARI VE PİKNİK ALANLARINA HİZMET EDECEK GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARIN KARŞILANMASINA YÖNELİK FAALİYETLERİN YER ALACAĞI ALANDIR.

2.15. TURİZM AMAÇLI SPOR TESİSLERİ ALANI:

OLİMPİK SPOR TÜRLERİNDEN EN AZ BİR TANESİNİN ANA FAALİYET OLARAK KURGULANDIĞI, BUNUN YANINDA ÇEŞİTLİ SPOR DALLARININ ULUSLAR ARASI NORMLARA UYGUN ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, AYRICA BU AKTİVİTELERİN TAMAMLAYICI DİĞER BÖLÜMLERLE DESTEKLENDİĞİ TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANDIR.

2.16. AÇIK SPOR TESİSLERİ ALANI:

AÇIK FUTBOL, VOLEYBOL, TENİS SAHALARI İLE KULÜP ODALARI KAFE, SPORCU SOYUNMA ODALARI, WC, DUŞ, DEPO GİBİ BAĞIMLI KULLANIMLARI İÇEREN BİR İDARE BİNASI VE AÇIK OTOPARKI BULUNAN EĞLENCE VE SPOR FAALİYETLERİNE AYRILMIŞ ALANDIR.

2.17. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN:

YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN ALANLARDA, HEYELAN VE EROZYONU ÖNLEMEK AMACIYLA AĞAÇLANDIRMA YAPILACAK YEŞİL KUŞAK ALANIDIR.

2.18. GENEL TANIMLAR:

TABAN ALANI:

YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN YATAY İZDÜŞÜMÜNDE KAPLAYACAĞI EN GENİŞ ALANDIR. MÜŞTEMİLATIN TABANDA KAPLAYACAĞI ALAN DA BU ALANA DÂHİLDİR.

TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI:

ASMA KAT, ÇEKME KAT VE NORMAL KATLARIN IŞIKLIKLARI VE HAVA BACALARI ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARIN TOPLAMIDIR. KAPALI ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER VE YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ AÇIK KORİDORLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DÂHİLDİR. AÇIK ÇIKMALAR, İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.00 M.Yİ GEÇMEYEN TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI, YANGIN MERDİVENLERİ VE MÜŞTEMİLATLAR (GARAJ, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, SIĞINAK VB.) TOPLAM İNŞAAT ALANINA DÂHİL DEĞİLDİR.

NORMAL KAT:

BODRUM KATLARI İLE ÇATI KATLARI HARİÇ BİNANIN OTURDUĞU KOTTAN İTİBAREN SU BASMAN KOTU İLE SAÇAK KOTU ARASINDA KALAN KAT ADEDİ TOPLAMIDIR. 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)(İ.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 DÂHİL ANCAK KAT ADEDİ HESABINA DÂHİL OLMAYAN KATTIR.

YATAK SAYISI:

BİR PARSELDEKİ MÜŞTERİ YATAĞIDIR. PERSONEL YATAĞI HARİÇTİR.

3. GENEL HÜKÜMLER:

3.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; KONUMU 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 TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, " 3830 / 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, " 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU 4856 SAYILI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ " 5272 SAYILI BELEDİYE KANUNU, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU " VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ " 10.08.2005 GÜN VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK VE 13.04.2007 GÜN VE 26492 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİĞİNE, " BU PLAN KAPSAMINDA; YÜRÜRLÜLÜKTE BULUNAN VE YÜRÜRLÜLÜĞE GİRECEK MEVZUAT HÜKÜMLERİ PLAN SINIRLARI İÇİNDE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE GEÇERLİDİR.

3.2. TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.3. TÜM BİNALAR ZEMİN ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK PROJELENDİRİLECEKTİR. 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 HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.4. TÜM PLANLAMA ALANINDAKİ HER TÜRLÜ YAPI İÇİN PARSEL VE YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.5. YAPILARIN MİMARİ TARZI DAĞ TOPOGRAFYASINA UYGUN OLACAK VE CEPHE AHŞAP DOĞRAMA, AHŞAP VEYA TAŞ KAPLAMA VE SÜSLEMELİ OLACAKTIR.

3.6. MEVCUT VE TEKLİF BİNALARIN DIŞ HACİMLERLE İLİŞKİSİNİ KURAN KAPILAR ÜZERİNE SAÇAK YAPILACAKTIR. SAÇAK, KAPALI RÜZGARLIK HALİNDE DE İNŞA EDİLEBİLİR.

3.7. MEVCUT VE TEKLİF YAPILARIN BİNA GİRİŞİ VE ÇIKIŞI İLE BİNA DIŞINDA SAÇAK ALTINA İSABET EDEN ALANLARDA BUZ VE KAR DÜŞMESİNE KARŞI TEDBİR ALINACAKTIR.

3.8. PLANLAMA ALANINDA; GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN ALTYAPI ÇALIŞMALARI İLE OLUŞACAK ATIKLARIN YAPILACAK ALTYAPI ÇALIŞMALARI İLE KAYSERİ KENTİNİN ALTYAPI ŞEBEKELERİNE BAĞLANMASI, ESASTIR.

3.9. PLANLAMA ALANINDA ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ ALTYAPI ELAMANI (İÇME SUYU, KANALİZASYON, ELEKTRİK, TELEFON V.B.) GÖMÜLEREK YERALTINDAN YAPILACAKTIR. YERALTINDAN GEÇİRİLECEK HATLARIN İLGİLİ İDARE TARAFINDAN PERİYODİK BAKIMININ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.10. PLANLAMA ALANINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ATIK SULAR, YÜZEY SULARINA YA DA YERALTI SULARINA DEŞARJ EDİLEMEZ.

3.11. ENGELLİLER İÇİN HER TÜRLÜ ÇEVRE DÜZENLEME KARARI VE YAPIDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

3.12. PLAN ALANI BÜTÜNDE BELİRTİLEN PARSEL VE İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINA, BODRUM KAT HARİCİNDE HİÇBİR KATTA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. ESAS BİNA VE MÜŞTEMİLATI İNŞA EDİLEMEZ. ANCAK BU ALANDA KAYAKÇILARIN TESİSE ULAŞIMINI TEMİN EMEK İÇİN TAŞINABİLİR ELAMANLARDAN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR OLAN VE BELEDİYESİNCE ONAYLANAN PROJESİ KAPSAMINDA DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

3.13. BİNALARDA BODRUM KATLARIN TOPLAM YÜKSEKLİĞİ 9 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA PARSEL VE YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ ESAS ALINARAK MAKSİMUM ÜÇ BODRUM KAT YAPILABİLİR.

3.14. ÇATI EĞİMİ %45'TEN AZ, %60'DAN FAZLA OLMAMAK VE KIRIK ÇATI OLMASI ŞARTI İLE BİNALARDAKİ ÇATI MALZEMESİ, YÖRENİN YAPI VE İKLİM ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. EĞİMLERİ SAĞLAMAK ŞARTI İLE ÇATILARDA FARKLI ÇÖZÜMLERDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

3.15. HMAX YAPI YÜKSEKLİĞİ YAPININ KOT ALDIĞI NOKTADAN İTİBAREN SAÇAK SEVİYESİDİR.

4. ÖZEL HÜKÜMLER

4.1. TURİZM TESİS ALANI

4.1.1. BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYGUN OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

4.1.2. TURİZM TESİS YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK AYRICA TAPUYA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

4.1.3. TURİZM TESİS ALANLARINA İLİŞKİN YAPILANMA KOŞULLARI;

* PLANDA BELİRTİLEN EMSAL KOŞULUNU AŞMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK KOŞULLARI İLE TURİZM TESİSİ ALANLARINDA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

TURİZM TESİS ALANLARINDA PARSEL ÜZERİNDE BELİRTİLEN KAT ADEDİ VE MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE TURİZM TESİSLERİNDE ZEMİN VE NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR. ANCAK KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 2.70 METREDEN AZ OLAMAZ. TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE İÇ YÜKSEKLİĞİ 2 (İKİ) METREYİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TESİSAT KATI BİNA YÜKSEKLİĞİNDEN VE KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

* TURİZM TESİS ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ TABLODA VERİLMİŞTİR.

Tesis Kapasitesi	Tesis Sayısı	Kat Sayısı (*,**)	EMSAL (E)	H Maks. (* - **)
30 yatak	2	2	0,40	7,50 m – 8,50 m
75 Yatak	1	2	0,60	7,50 m – 8,50 m
120 Yatak	6	3	0,60	11,00 m – 12,00 m
200 – 500 Yatak	6	3	0,80	11,00 m – 12,00 m

* Zemin kat dahil maksimum kat yüksekliği

** Asma kat yapılması halinde zemin kat dahil maksimum kat yüksekliği

* MİMARİ PROJE ÇÖZÜMÜ GEREĞİ OLARAK TESİSLERİN YATAK SAYILARI PLANDA BELİRTİLEN SAYILARIN EN ÇOK %10 ALTINDA VEYA ÜSTÜNDE OLABİLECEKTİR.

* TURİZM TESİS ALANLARININ BODRUM KATLARINDA YAPILACAK PERSONEL YATAKHANESİ, BAR, GECE KULÜBÜ, HAMAM, YÜZME HAVUZU, DİSKOTEK VB. TÜRÜ KULLANIM ALANLARI TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

* TURİZM TESİS ALANLARINDA ÇATI EĞİMİNDEN KAZANILACAK ÇATI ARASI KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR ANCAK BU KATLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR BU KATLARIN İSKAN EDİLMESİ DURUMUNDA, ÇATI ARASI KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 2.40 M'DİR.

* TURİZM TESİS ALANI PARSELLERİNDE; KAYAKÇILARIN KAYAK PİSTİNE ULAŞMALARINI SAĞLAMAK ÜZERE YAPILACAK KAPALI MEKAN DÜZENLEMELERİ (KAYAKÇI GEÇİŞİ) GENİŞLİĞİ 5 M.Yİ GEÇMEYECEK VE ALTI KULLANILMAYACAK ŞEKİLDE İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRINI AŞARAK, PARSEL SINIRINA KADAR UZATILABİLECEKTİR. BU HUSUS MİMARİ PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.

* DSİ BARAJ GÖLETİ İLE BİRLİKTE DSİ TARAFINDAN İNŞAA EDİLEN VE T.C. BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 15.06.2005 TARİH VE 2005/ÖİB-K- 13 SAYILI KARARI İLE ÖZELLEŞTİRİLEN BİNA VE PARSEL PLANDA (*) İLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANDA YER ALAN MEVCUT BİNAYA İLAVE YAPI YAPILAMAZ VE KAT YÜKSELTİLEMEZ. MEVCUT BİNA EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLADIĞINDA YA DA YENİDEN YIKILIP YAPILMASI HALİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL (E)=0,80 VE HMAKS= 3 KATTIR.

4.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

BU ALANLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMEYEN SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN WC, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, KAFE, BAR, ÇAYHANE VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL (E) =0,10 HMAKS=4.50 M.'DİR.

4.3. TİCARET ALANI (KAYAK GİRİŞ ALANI)

KAYAK ALANINDAKİ PİSTLERE GİRİŞİN YAPILACAĞI BU ALANDA OTOPARK, ANAOKULU, BİLET SATIŞ GİŞELERİ, KAYAK OKULU, SPOR MAĞAZALARI, SAĞLIK MERKEZİ, TURİZM DANIŞMA, ARAMA KURTARMA BİRİMİ, KAYAK SATIŞ-KİRALAMA VE BAKIM BİRİMLERİNİN, DÜKKAN, FIRIN, KAPALI VE AÇIK TERASLI LOKANTA, RESTORANLAR, BAR, KAFE TÜRÜ TESİSLER VE BENZERİ KULLANIMLAR YER ALACAKTIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL (E)=0,50 HMAKS=9.50 M.'DİR.

4.4. KOÇDAĞI KAYAK GİRİŞ ALANI (ÖZEL PROJE ALANI)

KOÇDAĞI BÖLGESİNDEKİ KAYAK ALANINDAKİ PİSTLERE GİRİŞİN YAPILACAĞI BU ALANDA OTOPARK, ANAOKULU, BİLET SATIŞ GİŞELERİ, KAYAK OKULU, SPOR MAĞAZALARI, SAĞLIK MERKEZİ, TURİZM DANIŞMA, ARAMA KURTARMA BİRİMİ, KAYAK SATIŞ-KİRALAMA VE BAKIM BİRİMLERİNİN, DÜKKAN, FIRIN, KAPALI VE AÇIK TERASLI LOKANTA, RESTORANLAR, BAR, KAFE TÜRÜ TESİSLER VB KULLANIMLAR YER ALACAKTIR. BU ALAN KOÇ DAĞI KAYAK PİSTLERİNİN KULLANIMINA YÖNELİK MEKANİK TESİS HATTI VE ALT İSTASYON ALANI İLE BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEKTİR. BU ALANA İLİŞKİN HAZIRLANACAK ÖN AVAN PROJESİ KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA UYGUN BULUNMADAN VE 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK ÖN AVAN PROJESİNE GÖRE 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.5. KÜLTÜR VE KONGRE MERKEZİ

BÖLGEDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK ULUSAL VE ULUSLARARASI KÜLTÜR VE KONGRE FAALİYETLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİ BİNA VE ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARKIN YER ALACAĞI ALANDIR. BU ALANA İLİŞKİN HAZIRLANACAK ÖN AVAN PROJESİ KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA UYGUN BULUNMADAN VE 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK ÖN AVAN PROJESİNE GÖRE 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.6. KAYSERİ ERCİYES ÜNİVERSİTESİ EĞİTİM TESİS ALANI

KAYSERİ ERCİYES ÜNİVERSİTESİNİN TASARRUFUNDAKİ BU ALANDA ÜNİVERSİTEYE AİT BİR BİNA YER ALMAKTADIR. PLANDA YER ALAN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA BU BİNAYA İLİŞKİN KAYSERİ KENT ESTETİK KURULU TARAFINDAN BELİRLENECEK FİZİKİ VE ESTETİK DÜZENLEMELER YAPILMADAN RUHSAT YENİLEME İŞLEMİ YAPILMAYACAKTIR. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL (E) =0,60 HMAKS= 9.50 M'DİR.

4.7. GENÇLİK VE SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EĞİTİM VE DİNLENME TESİSİ

GENÇLİK VE SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİT BU ALANDA 140 YATAK KAPASİTELİ BİR KAYAKEVİ BULUNMAKTADIR. DIŞ KONTURLARI SABİT KALMAK KAYDIYLA İSTENİRSE İÇ DÜZENLEMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR. BU ALANDA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULU İLE KONAKLAMA VE GÜNÜBİRLİK TESİSLERİ İÇERMEYEN KAR EZME ARACININ (SNOWTRACK) YER ALACAĞI GARAJ HARİCİNDE İLAVE YAPI YAPILAMAZ. KAT YÜKSELTİLEMEZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL (E) =0,60 HMAKS=9.50 M'DİR.

4.8. İDARİ TESİS ALANI

BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL (E) =0.50 HMAKS=9.50 M'DİR.

4.9. KIŞ ŞARTLARINDA HAYATTA KALMA VE KURTARMA EĞİTİM MERKEZİ

BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL (E) =0,30 HMAKS=9.50 M'DİR.

4.10. SİLAHLI KUVVETLER GÜNÜBİRLİK KAYAK EĞİTİM MERKEZİ

~~BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL (E) =0,60 HMAKS=9.50 M'DİR.~~

4.11. DİNİ TESİS ALANI

BÖLGEYE HİZMET EDECEK KAPASİTEDE VE DAĞ TOPOĞRAFYASI İLE UYUMLU HAZIRLANACAK ÖZGÜN PROJESİNE GÖRE YAPILACAK BİR İBADET YERİ YER ALACAKTIR. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL (E) =0,50 HMAKS=9.50 M'DİR.

4.12. ALP DİSİPLİNİ KAYAK ALANI:

SINIRLARI 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE BELİRLENMİŞ KIŞ SPORLARI AKTİVİTELERİNİN YAPILACAĞI BU ALANLARDA; KAYAK ALANLARI İLE İLGİLİ HİZMET YOLLARI, MEKANİK TESİS HATTI VE ALT İSTASYONU, BİLET SATIŞI VE PERSONEL BARINMA AMAÇLI GİŞE VE GEÇİŞ TURNİKELERİ İLE KAYAK ALANLARINA YAYA GİRİŞİNİ KISITLAMAK VE KONTROL AMAÇLI PERDELER, KAR TUTMAYA YÖNELİK KAR PERDELERİ, PİSTLERİN İŞARETLENMESİNE YÖNELİK UYARI VE İŞARET LEVHALARI, KAYAK PİSTLERİNİ GÖSTERİR PİST HARİTALARININ BULUNACAĞI PANOLAR YER ALABİLİR. PİST DÜZENLEMELERİ DIŞINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI, HAFRİYAT, KAZI VB. YAPILAMAZ. BU DÜZENLEMELER, ÖNGÖRÜLEN PİSTLERİ TAŞ VE AĞAÇTAN TEMİZLEME, KAYAK PİSTLERİNE EĞİM VERME, MEKANİK TESİSLER, YOL, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU VE PİST ŞEBEKELERİNİN GEREKTİRDİĞİ ALT VE ÜST YAPI ÇALIŞMALARINI KAPSAR. PİSTLER ARASINDA KALAN ALANLARDA PEYZAJ DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.

4.13. 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 UYULMAK KAYDIYLA HAT PROFİLİNİ GÖSTERİR PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

MEKANİK LİFTLERİN ÖZELLİKLERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ERCİYES KIŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN REVİZYONUNDA BELİRTİLEN DEĞERLERİN ALTINA DÜŞEMEZ.

"E", "A" VE "D" TELESKİ HATLARI GENÇLİK VE SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINARAK TEKNİK ÖZELLİKLERİ KONTROL EDİLDİKTEN SONRA ISLAH EDİLECEKTİR.

"A" MEKANİK TESİS HATTININ ALT İSTASYONU GENÇLİK VE SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VE KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLE BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLEREK YENİDEN BELİRLENECEKTİR.

4.14. KIŞ EĞLENCE PARKI:

KIŞ AKTİVİTELERİ (KAR KIZAĞI, ŞİŞME PLASTİK KIZAK VB.) VE EĞLENCEYE YÖNELİK AKTİVİTELER (RAMPA, ATLAMA BORU VE ENGELLERİ VB.) İLE YENİ BAŞLAYANLAR İÇİN KAYAK EĞİTİM FAALİYETLERİNİN YER ALACAĞI BU ALAN İÇERİSİNDE 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK DUYULMADAN 1000M UZUNLUĞU AŞMAYACAK ŞEKİLDE MEKANİK TESİS HATLARI VE BABY LİFTLER YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN MEKANİK TESİS HATLARI VE BABY LİFTLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENMEDEN VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA YAPILAMAZ.

BU ALANDA YER ALACAK FAALİYETLERE YÖNELİK HAZIRLANACAK PROJELERE İLİŞKİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.15. REKREASYON ALANI:

AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK VE GEZİNTİ İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ AÇIK ALANLAR, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE HELİKOPTER PİSTİ YER ALACAKTIR. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0,05 HMAKS.=4.50M.'DIR.

4.16. FESTİVAL ALANI:

ULUSAL YADA ULUSLARARASI NİTELİKTE AÇIK HAVA KIŞ VE YAZ ETKİNLİKLERİNİN (KONSER, FESTİVAL VB.) YAPILACAĞI BU ALANLARDA PRESTİJ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE BUZ PATENİ PİSTİ YER ALABİLİR.
BU ALANA İLİŞKİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK PEYZAJ DÜZENLEMESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0,05 HMAKS.=4.50M.'DİR.

4.17. ÖZEL PİKNİK ALANLARI:

BU ALANDA PİKNİK ALAN DÜZENLEMESİ, GEZİNTİ VE KOŞU YOLLARI, BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ZEMİN KAZISI GEREKTİREN HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ.

4.18. TURİZM AMAÇLI SPOR TESİSLERİ ALANI:

OLİMPİK SPOR TÜRLERİNDEN EN AZ BİR TANESİNİN ANA FAALİYET OLARAK KURGULANDIĞI, BUNUN YANINDA ÇEŞİTLİ SPOR DALLARININ ULUSLAR ARASI NORMLARA UYGUN ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, AYRICA BU AKTİVİTELERİN TAMAMLAYICI DİĞER BÖLÜMLERLE DESTEKLENDİĞİ VE TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN SPOR TESİSLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN NİTELİKLERİ TAŞIYAN TESİSLERİN BULUNDUĞU BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0,05 HMAKS.=4.50M.'DIR.

4.19. AÇIK SPOR TESİSLERİ ALANI:

AÇIK FUTBOL, VOLEYBOL, TENİS SAHALARI İLE KULÜP ODALARI KAFE SPORCU SOYUNMA ODALARI, WC, DUŞ, DEPO GİBİ BAĞIMLI KULLANIMLARI İÇEREN BİR İDARE BİNASI VE AÇIK OTOPARKI BULUNAN EĞLENCE VE SPOR FAALİYETLERİNE AYRILMIŞ BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0,05 HMAKS.=4.50M.'DIR.

4.20. PARK VE YEŞİL ALANLAR

BU ALANLARDA DOĞA PARKI, GEZİNTİ YOLLARI, YAYA YOLLARI, ÇOCUK OYUN ALANLARI, HAVUZLAR, PERGOLALAR VE GENEL WC YAPILABİLİR.

4.21. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN ALANLARDA, HEYELAN VE EROZYONU ÖNLEMEK AMACIYLA AĞAÇLANDIRMA YAPILACAK YEŞİL KUŞAK ALANIDIR. BU ALANLARDA HER HANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ.

4.22. KAYNAK KORUMA ALANI

BU ALANLARDA KESİN YAPI YASAĞI GETİRİLMİŞTİR. PLANDA KAYSERİ - DEVELİ KARAYOLU ÜZERİNDEKİ MEVCUT ÇEŞMENİN BULUNDUĞU KAYNAK KORUMA ALANINDA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (KASKİ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ŞARTIYLA 56.50 M UZUNLUĞUNDA VE 13 M GENİŞLİĞİNDEKİ PAZAR VE SERGİ ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN ÇEŞME ÇEVRESİ PAZAR SUNDURMASI PROJESİ KAPSAMINDA YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATIŞINA YÖNELİK 7 ADET SATIŞ ÜNİTESİ VE ÇEŞME ÇEVRESİ DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.

4.23. KAYAK MERKEZİ TOPLANMA ALANI (MEYDAN)

BU ALANDA KIŞ ŞARTLARINA UYGUN KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE YAYA GEÇİŞLERİNİ KISITLAYACAK FAALİYETLER İLE HERHANGİ BİR YAPI YER ALAMAZ.

4.24. YAYA / KAYAKLI YAYA / KIZAK / BİSİKLET YOLLARI:

BU PLANDA ERCİYES KIŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ İÇERİSİNDEN GEÇEN 50 M GENİŞLİĞİNDEKİ YOLUN HER İKİ TARAFINDA YAYA YOLLARI, KAYAKLI YAYA YOLLARI, KIZAK YOLLARI VE BİR TARAFINDA YAZIN KULLANILACAK ŞEKİLDE BİSİKLET YOLLARI TASARLANMIŞTIR. AYRICA AÇIK SPOR ALANI, FESTİVAL ALANI, KÜLTÜR VE KONGRE MERKEZİ, REKREASYON ALANI İLE TURİZM AMAÇLI SPOR ALANLARININ BAĞLANTISI KANAL ÇEVRESİNDE DÜZENLENECEK YAYA YOLLARI İLE SAĞLANMIŞTIR. BU YAYA YOLLARI KOŞU PARKURU OLARAK DA KULLANILABİLECEK ŞEKİLDE TANZİM EDİLECEKTİR. YAYA YOLLARI KIŞ ŞARTLARINA UYGUN KAPLAMA MALZEMESİ İLE KAPLANACAK OLUP SADECE ACİL DURUMLARDA (YANGIN, HASTA TAŞIMASI, V.B.) ARAÇ TRAFİĞİNE AÇILACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLEN YAYA YOLLARINDA HİÇBİR YAPI YER ALAMAZ.

4.25. OTOPARKLAR:

PLANLAMA BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESİSLERİNDE OTOPARK SORUNU TESİSLERİN KENDİ BÜNYESİNDE ÇÖZÜLECEKTİR. AYRICA KONAKLAMA FAALİYETLERİNE HİZMET ETMEK ÜZERE PLANLAMA ALANININ GÜNEY KESİMİNDE GENEL OTOPARK TASARLANMIŞTIR. KAYAK GİRİŞ ALAN VE TİCARET ALANI CİVARINDA TASARLANAN OTOPARK ALANLARI ÖNCELİKLE GÜNÜBİRLİK İHTİYACA CEVAP VERECEK NİTELİKTE OLMASININ YANINDA BÖLGEDEKİ KONAKLAMA FAALİYETLERİNE DE HİZMET EDECEKTİR.