



KAYSERİ İLİ, SARIZ İLÇESİ,

MERKEZ MAHALLELERİ KAPSAYAN

(İNCEDERE, ÇATALPINAR, KUŞÇU, BAHÇELİ, GÜNESEN, KIZILPINAR, YENİ MAHALLELERİ)

**1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

HAZIRLAYAN

MERKEZ ŞEHİRCİLİK (A GRUBU)

MİM. MÜH. İNŞ. Ve TUR. LTD. ŞTİ.



Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti.

2026

İÇİNDEKİLER

AMAÇ KAPSAM ve YÖNTEM	4
1. KENTİN ÜLKE ve BÖLGESİNDEKİ YERİ	4
1.1. BÖLGENİN YÖNETİMSSEL YAPISI-İDARİ BÖLÜNÜŞ	6
1.2. ULAŞIM.....	6
2. KENTİN MEKÂNSAL OLUŞUMU	8
2.1 TARİHİ GELİŞİM.....	8
2.2 DEMOGRAFİK YAPI	9
2.3 SOSYO-EKONOMİK YAPISI	12
3. FİZİKSEL VE MORFOLOJİK YAPI.....	12
3.1 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	12
3.2 JEOMORFOLOJİK VE TOPOGRAFIK EŞİKLER	12
4. DOĞAL AFET TEHLİKELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	14
4.1. DEPREM DURUMU.....	15
4.2. KÜTLE HAREKETLERİ (ŞEV DUYARSIZLIĞI)	16
4.3. SU BASKINI	16
4.4. ÇIĞ	16
4.5. SIVILAŞMA ANALİZİ VE DEĞERLENDİRME.....	16
4.6. DİĞER DOĞAL AFET TEHLİKELERİ (ÇÖKME-TASMAN, KARSTLAŞMA, TIBBİ JEOLJİ VB.) VE MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	17
4.7. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	17
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	20
6. ÜST PLAN KARARLARI.....	23
7. YASAL ÇERÇEVE	23
8. PLANLAMA KARARLARI	23
8.1. PROJEKSİYONLAR.....	24
8.2. KONUT ALANLARI	26
8.3. YAPILAŞMA KARARLARI	26
8.4. ÇALIŞMA ALANLARI	26
8.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	27
8.6. KORUNACAK ALANLAR	28
8.7. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI.....	29
9. PLAN NOTU	30

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri	4
Harita 2: Sarız İdari Mahalle Sınırları	6
Harita 3: Kayseri İli ve Çevresi Karayolu Ulaşım Haritası	7
Harita 4: Kayseri ili ortalama hanehalkı büyüklüğü 2024.....	11
Harita 5: Sarız İlçesi Ölçeksiz Genel Jeoloji Haritası	13
Harita 6: Türkiye ve Kayseri Ölçeksiz Depremsellik Haritası	15

GRAFİKLER DİZİNİ

Grafik 1: Sarız Nüfus Grafiği	10
Grafik 2: Sarız Nüfus Artış Hızı	11

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Sarız İlçesi'nin Bazı Yerleşmelere Uzaklıkları	7
Tablo 2: İl ve ilçelere göre il/ilçe merkezi ve yıllık nüfus artış hızı, 2024 (Kayseri)	9
Tablo 3: Sarız Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği, Kadın- Erkek Nüfusu.....	10
Tablo 4: İllere Göre Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü, 2015-2024 (Kayseri).....	11
Tablo 5: Nüfus Projeksiyonu Sonuçları	24
Tablo 6: Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Projeksiyonları	25
Tablo 7: Kentsel Çalışma Alanları.....	27
Tablo 8: Kentsel Sosyal Altyapı Alanları.....	28
Tablo 9: Kentsel Koruma Alanları.....	29
Tablo 10: Kentsel Teknik Altyapı Alanları	29

AMAÇ KAPSAM ve YÖNTEM

Bu araştırma raporu, ana hatları ile Sarız (Kayseri) yerleşmesi imar planının hazırlanmasına veri teşkil etmeyi, yönlendirmeyi, ana kararları oluşturmanın yanında, yerleşmeyi fiziksel, ekonomik ve sosyal olarak algılamayı ve özelliklerini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Sarız Belediyesi için yapılan bu çalışma ile yerleşmenin sosyo-ekonomik, demografik ve fiziksel bilgilerinin ortaya çıkarılması ve planlamayı yönlendirecek şekilde bir senteze ulaşılması amaçlanmaktadır.

İmar planı çalışmalarında kullanılmak üzere yapılan araştırma ve değerlendirme çalışmaları ile yerleşmenin bugünkü sosyo-ekonomik ve demografik verilerini bir zaman perspektifi içinde değerlendirmek, gelişme potansiyelini, gelişme eğilimlerini ve bunu etkileyip yönlendiren eşik ve sınırlamaları belirlemek, yerleşmenin erişeceği sosyo-ekonomik yapı ve nüfus düzeyini, gerçeğe uygun olarak kestirmek ve buna dayalı mekânsal gereksinimleri ortaya koymak temel hedef olarak belirlenmiştir.

Yerinde yapılan çalışmalar; belediye yetkilileriyle ayrıntılı görüşme, hâlihazır haritalar üzerinde yerleşmenin mevcut halini ortaya koymak amacıyla arazi kullanım çalışmasının yapılması ve kişisel gözlemleri kapsamaktadır. Araştırma raporunda, tablo halinde verilen sayısal verilerin daha net algılanması amacıyla ilgili yerlerde grafikler kullanılmıştır.

1. KENTİN ÜLKE ve BÖLGESİNDEKİ YERİ

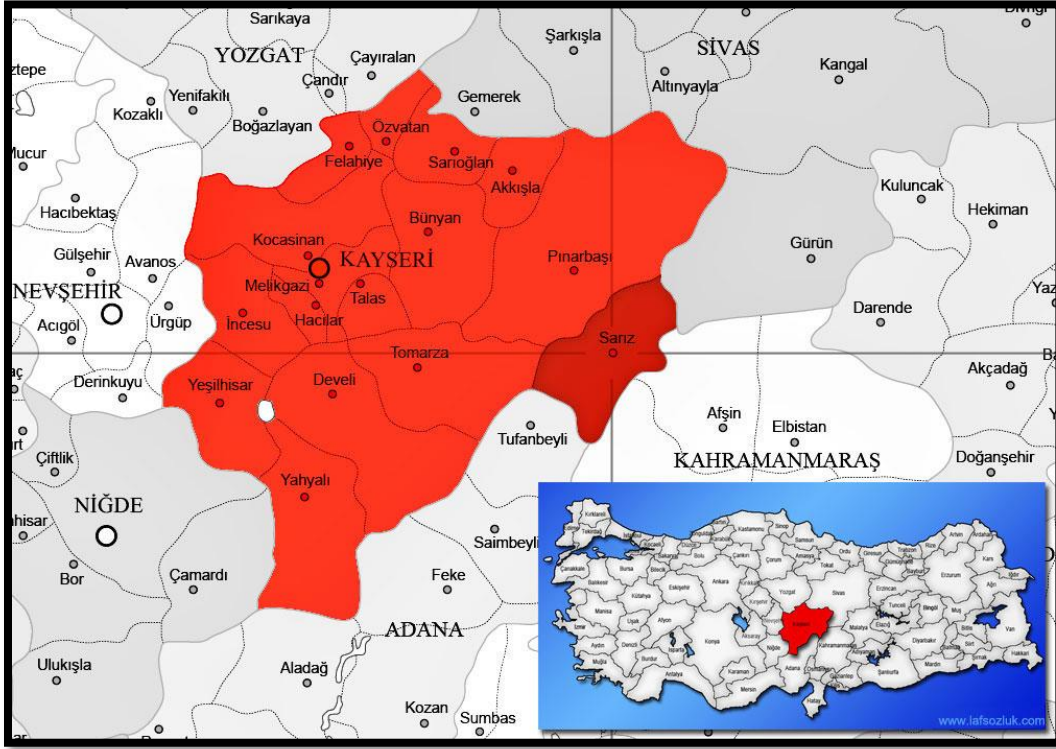
Sarız İlçesi, İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Kayseri İl'ine bağlı bir ilçe merkezidir. **(Bkz. Harita-1)** Kayseri ilinin doğusunda 128 km uzakta bulunmaktadır. Coğrafi bakımından İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Akdeniz Bölgesinin kesiştiği bölümde yer almaktadır. Sarız, Kayseri'nin Tomarza ve Pınarbaşı, Sivas'ın Gürün, Adananın Tufanbeyli, Kahramanmaraş'ın Afşin ve Göksun ilçeleri ile çevrilidir. **(Bkz. Harita-1)**

İlçenin batısı Tahtalı Dağları, doğusu Binboğa Dağları, kuzeyi ise Soğanlı, Koçdağı ve Maşat Dağları ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 1410 km²'dir.

Sarız Revizyon planı yapılacak alan İncedere, Çatalpınar, Kuşçu, Bahçeli, Günesen, Kızılpınar, Yeni Mahalleler;748.07 ha yüzölçümü sahip olup 1/5000 ölçekli Sarız (Kayseri),

NO	PAFTA NO	NO	PAFTA NO	NO	PAFTA NO
1.	L37-A-01-A	2.	L36-B-05-B	3.	L36-B-05-C
4.	L37-A-01-B	5.	L37-A-01-D	6.	K36-C-25-C

nolu 6 adet hâlihazır harita sınırında kalmaktadır.

Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Sarız Revizyon planlama alanı 1/1000 ölçekli Sarız (Kayseri),

NO	PAFTA ADI	NO	PAFTA ADI	NO	PAFTA ADI	NO	PAFTA ADI
1.	K36-C-25-C-3-A	2.	L36-B-05-B-3-D	3.	L37-A-01-A-1-A	4.	L37-A-01-A-4-C
5.	K36-C-25-C-3-C	6.	L36-B-05-B-4-A	7.	L37-A-01-A-1-B	8.	L37-A-01-A-4-D
9.	K36-C-25-C-3-D	10.	L36-B-05-B-4-B	11.	L37-A-01-A-1-C	12.	L37-A-01-B-1-A
13.	L36-B-05-B-1-C	14.	L36-B-05-B-4-C	15.	L37-A-01-A-1-D	16.	L37-A-01-B-1-D
17.	L36-B-05-B-2-B	18.	L36-B-05-C-1-B	19.	L37-A-01-A-2-A	20.	L37-A-01-D-1-A
21.	L36-B-05-B-2-C	22.	L36-B-05-C-1-C	23.	L37-A-01-A-2-B	24.	L37-A-01-D-1-B
25.	L36-B-05-B-2-D	26.	L36-B-05-C-2-A	27.	L37-A-01-A-2-C	28.	L37-A-01-D-1-C
29.	L36-B-05-B-3-A	30.	L36-B-05-C-2-B	31.	L37-A-01-A-2-D	32.	L37-A-01-D-1-D
33.	L36-B-05-B-3-B	34.	L36-B-05-C-2-C	35.	L37-A-01-A-4-A	36.	L37-A-01-D-2-A
37.	L36-B-05-B-3-C	38.	L36-B-05-C-2-D	39.	L37-A-01-A-4-B	40.	L37-A-01-D-4-B

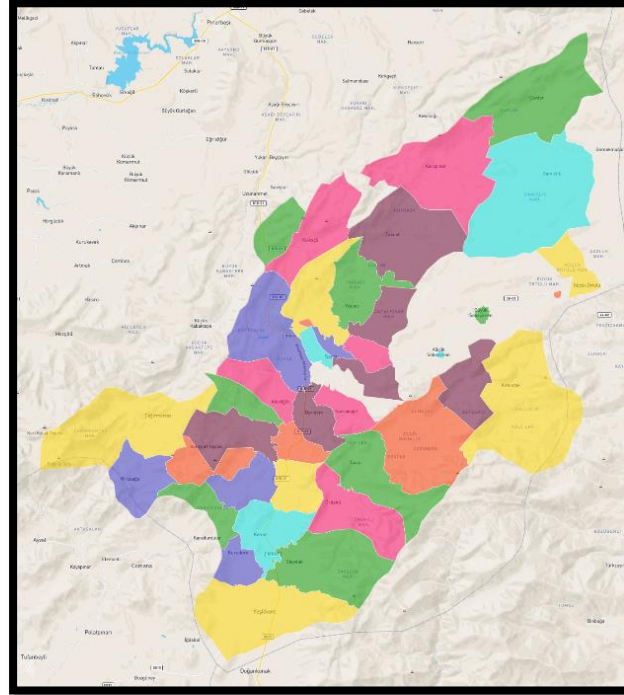
nolu 40 adet hâlihazır harita sınırında kalmaktadır.

1.1. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI-İDARİ BÖLÜNÜŞ

Sarız 1946 tarihinde ilçe olarak kurulmuştur bu tarihe kadar Sarız Kayseri'nin Pınarbaşı İlçesinde bir köy olarak bağlıymış. İlçenin tarihi çok eskilere kadar uzanmaktadır. M.Ö. 700'lü yıllara kadar uzanmaktadır. Kilikya, Bizans İmparatorluğu ve beyliklerden Dulkadiroğulları Beyliği hâkimiyetinde kalmış olup Osmanlı İmparatorluğuna Yavuz Sultan Selim döneminde dâhil edilmiştir.

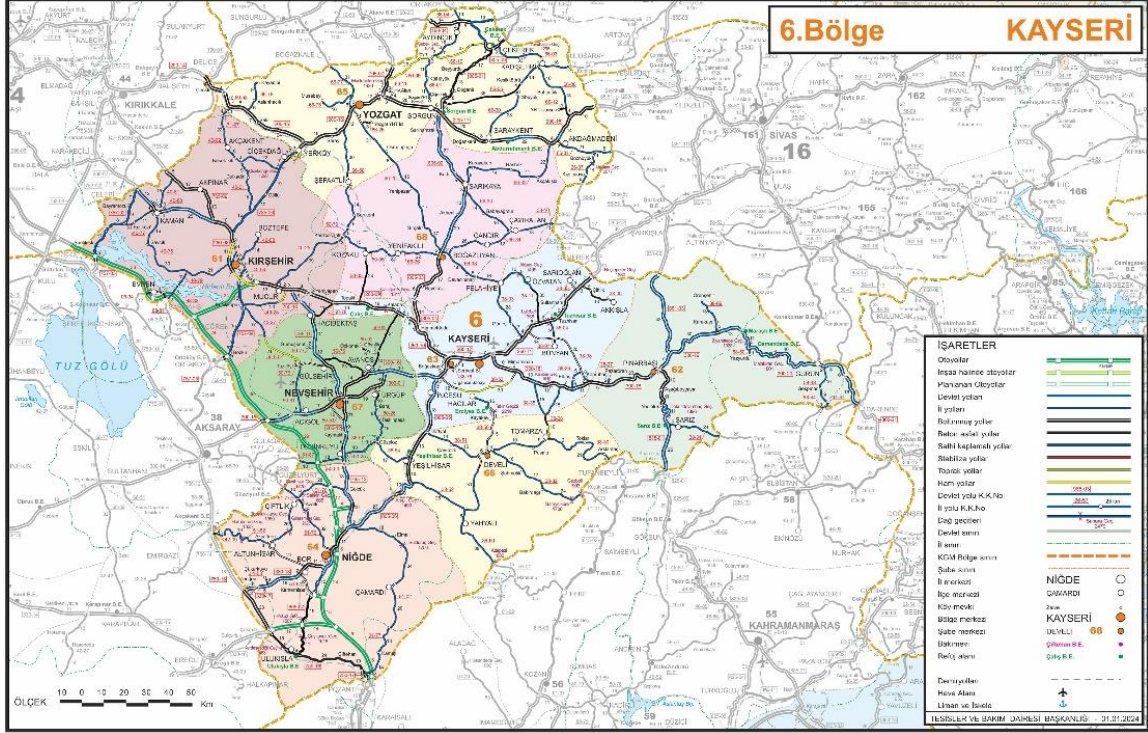
12.11.2012 tarih yayımlanarak 2014 Mahalli İdareler Seçimlerinden sonra uygulamaya başlanılan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla Büyükşehir İlçe Belediyesi statüsü kazanmış ve Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuş olup, 44 Mahalle ve 1 İlçe Belediyesinden ibarettir. **(Bkz. Harita-2)**

Harita 2: Sarız İdari Mahalle Sınırları



1.2. ULAŞIM

Karayolu: Kuzeybatıda Ankara'dan gelen devlet yolu ile güneyden Adana ve Niğde'den gelen yol, Kayseri şehir merkezinin 15 km. kuzeybatısında Boğazköprü mevkiinde birleşir. Buradan doğuya yönelen yol şehir çıkışında ikiye ayrılır ve yollardan biri Samsun-Sivas, diğeri de Malatya eksenine bağlanır. **(Bkz. Harita-3)**

Harita 3: Kayseri İli ve Çevresi Karayolu Ulaşım Haritası

Şehirlerarası terminalden Türkiye'nin her tarafına ulaşım imkânı vardır. İlçeler ile ulaşım doğu ve batı terminallerinden sağlanmaktadır. Sarız ilçe merkezinde terminal bulunmamaktadır. Kent merkezi ile ulaşım minibüslerle yapılmaktadır. İl merkezine olan uzaklık 128 km'dir.

Tablo 1: Sarız İlçesi'nin Bazı Yerleşmelere Uzaklıkları

SARIZ-ANKARA	448 KM	SARIZ-KAYSERİ	128 KM
SARIZ-SİVAS	198 KM	SARIZ-KAHRAMANMARAŞ	137 KM
SARIZ-PINARBAŞI	37 KM	SARIZ-GÖKSUN	58 KM

Havayolu: Şehir merkezine 6 km. uzaklıkta bulunan Erkilet Havaalanından havayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Yurtiçi uçuşlar İstanbul ve İzmir'e, yurtdışı uçuşlar çoğunlukla Almanya ve Hollanda'ya yapılır.

Demiryolu: İstanbul ile Ankara'nın doğu ve güneydoğu Anadolu Bölgesindeki illere bağlantısı Kayseri üzerinden gerçekleşmektedir. Afyonkarahisar, Konya, Karaman ile güneyde Mersin, Adana'dan gelen demiryolu hattı il merkezinin kuzey batısındaki Boğazköprü istasyonunda Ankara hattına bağlanmaktadır. Sarız ilçesinde demiryolu ağı bulunmamaktadır.

2. KENTİN MEKÂNSAL OLUŞUMU

2.1 TARİHİ GELİŞİM

Sarız'ın tarihinin M.Ö. 700'lü yıllara dayandığı sanılmaktadır. Kayseri'nin diğer ilçelerinin olduğu gibi Sarız'ın da M.Ö. 2000-1750 tarihlerinde Hititlerin egemenliği altında kaldığı sanılmaktadır. Daha sonra Asurlular, Medler, Persler, Makedonya Krallığı, Kapadokya Krallığı (M.Ö. 280-M.S. 17), Romalılar ve Bizanslılar yöreye hâkim olmuşlardır. Malazgirt Savaşından (1071) sonra Selçukluların eline geçen yöre, 1127 yılında Danişmentliler'den Emir (Melik) Gazi'nin eline geçmiştir. Anadolu Selçuklularından II.Kılıçarslan 1176 yılında Danişmentliler'den geri almıştır. Kayseri ve yöresi Alaaddin Keykubat zamanında önem kazanmıştır. 1244 yılında İlhanlı hücumlarına maruz kalan yöre, Moğol-İlhanlı valilerince idare edilmiş, bunlardan Emir Eratna'nın Kayseri'de büyük bir beylik kurması üzerine 1343 yılında beyliğin merkezi olmuştur. Osmanlılar 1398 yılında burayı ele geçirmiş ancak Yıldırım Beyazıt'ın Ankara Savaşında (1402) yenilmesinden sonra Karamanoğulları ve Dulkadiroğulları yöreye hâkim olmuştur. Yavuz Sultan Selim'in 1515'te, İran seferi dönüşünde Osmanlı topraklarına katılmıştır. Adana yöresinde yaşamakta olan Avşar boylarından bir kısmı Sarız yaylalarında göçebe hayatı yaşarken 1840'lı yıllarda yerleşik hayata geçmişlerdir.

Sarız İlçesinin içinden geçen Sarız Çayı mevcuttur. Avşarlar çay etrafında biten çimenlere öz ismi verdiklerinden ve ilkbaharda çay etrafında sarı güzel çiçekler çıktığı için halk dilinde Sarıöz ismiyle söylene söylene Sarız isminin çıktığı rivayet edilmektedir. Bu isim yöremizin genel adı olup, merkezin eski adı Köyyeri'dir. Sarız'ın merkezinde ve çevre köylerinde çeşitli dönemlere ait pek çok tarihi eser bulunmaktadır. Sarız Merkez Höyük, Tavla Höyük, Yunak Taşı Siti, Develi Höyük, Aşağı Küçük Örtülü Höyüğü, Gala Tepe Höyük, Mil Taşları ve Lahitler Sarız'da bulunan önemli tarihi eserlerdir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün Sarız'da yapılacak imar planı çalışmalarında dikkate alınmak üzere Kayseri ili Sarız ilçesindeki tescilli taşınmazların plana aynen korunacak alan olarak işlenmesi ayrıca, alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir taşınmaz kültür ve tabiat varlığına rastlanması halinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi hususunda karar verilmiştir.

2.2 DEMOGRAFİK YAPI

Kayseri İl'inin nüfusu 2024 yılı verilerine göre 1 452 458 kişidir. (Tablo-1) Nüfusun büyük çoğunluğu Melikgazi ve Kocasinan İlçelerinde yaşamaktadır. (% 69.26) Kent merkezine en yakın ilçe olan Talas İlçesi ile birlikte bu oran % 81.09'a çıkmaktadır. Kent merkezi olarak kabul edilen bu üç ilçede yoğunlaşan nüfusa rağmen diğer ilçeler oldukça düşük nüfusa sahiptir. Sarız İlçesi toplam nüfusun % 0.67'ini barındırmaktadır. Kayseri ilçeleri arasında Özvatan, Akkışla ve Felahiye ilçelerinden sonra en az nüfusa sahiptir.

Tablo 2: İl ve ilçelere göre il/ilçe merkezi ve yıllık nüfus artış hızı, 2024 (Kayseri)

İl ve ilçe	Nüfus		Yıllık nüfus artış hızı
	Toplam	İl ve ilçe merkezleri	
Kayseri	1 452 458	1 452 458	4.7
Akkışla	5 738	5 738	-84.8
Bünyan	30 486	30 486	-11.4
Develi	67 676	67 676	-3.6
Felahiye	5 781	5 781	-124.9
Hacılar	13 270	13 270	22.2
İncesu	30 181	30 181	-9.8
Kocasinan	416 124	416 124	20.7
Melikgazi	589 989	589 989	7.7
Özvatan	4 067	4 067	-106.3
Pınarbaşı	21 567	21 567	-114.0
Sarıoğlan	13 943	13 943	-99.0
Sarız	9 853	9 853	-135.1
Talas	171 689	171 689	20.7
Tomarza	20 832	20 832	-56.4
Yahyalı	35 588	35 588	-13.7
Yeşilhisar	15 674	15 674	-16.7

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (Adnks) Veri Tabanı 2024

Sarız ilçesinde nüfus yıllara göre nüfus artış hızı sürekli azalma eğilimindedir. (Tablo-3) 2023 yılında 11.278 olan ilçe nüfusu 2024 yılında 9.853'e düşmüştür. İlçede yeterli iş olanaklarının olmaması, tarımda yaşanan sıkıntılar göçe neden olmaktadır. Son yıllarda ülke genelinde tarım için verilen teşviklerin artması göç olayını bir nebze azaltmıştır. 2018- 2019 yılları arasında yaşanan sert düşüş, 2020

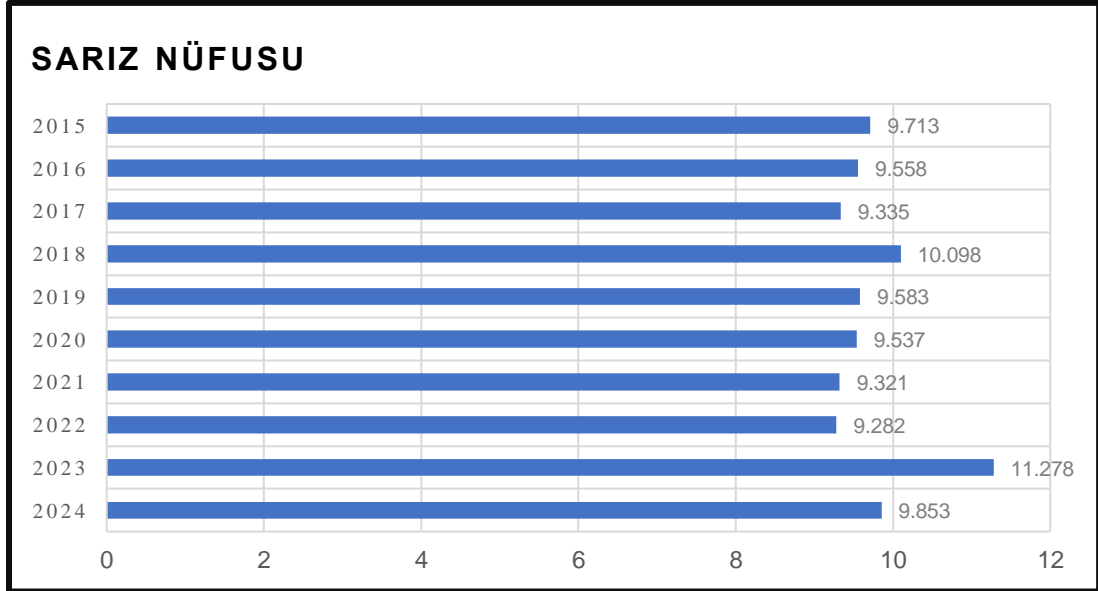
– 2022 yıllarında yavaşlamıştır. Nüfus son olarak 2023-2024 yılında sert bir düşüş yaşamıştır. (Grafik-1)

Tablo 3: Sarız Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği, Kadın- Erkek Nüfusu

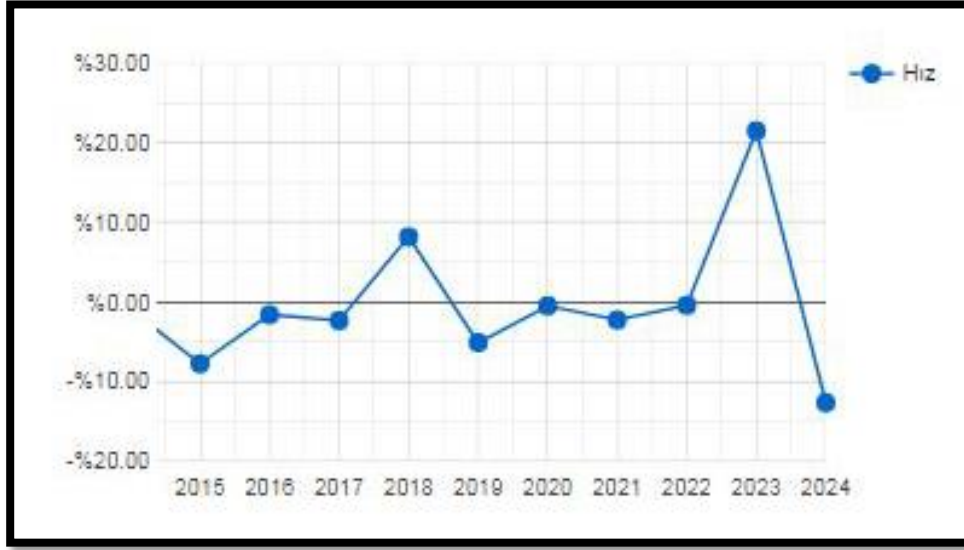
Yıl	Sarız Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	9.853	5.093	4.760
2023	11.278	5.793	5.485
2022	9.282	4.775	4.507
2021	9.321	4.791	4.530
2020	9.537	4.889	4.648
2019	9.583	4.902	4.681
2018	10.098	5.155	4.943
2017	9.335	4.749	4.586
2016	9.558	4.858	4.700
2015	9.713	4.920	4.793

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (Adnks) Veri Tabanı 2024

Grafik 1: Sarız Nüfus Grafiği



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (Adnks) Veri Tabanı 2024

Grafik 2: Sarız Nüfus Artış Hızı

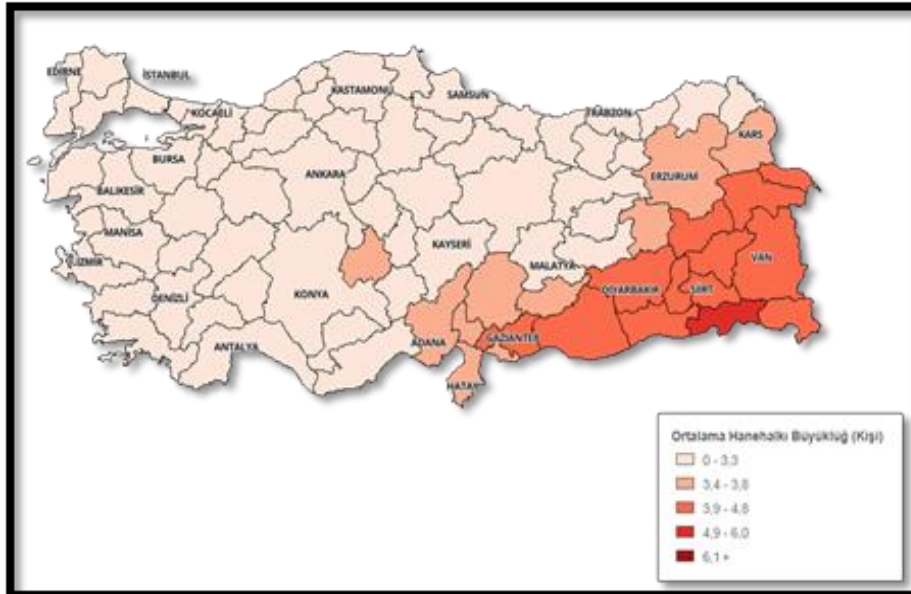
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (Adnks) Veri Tabanı 2024

Kayseri ili, hanehalkı büyüklüğü 2024 yılı için 3.2 olarak belirlenmiştir. (Tablo-4) Kayseri ilinin yıllara göre hane halkı büyüklüğü 2015-2024 yılları arası incelendiğinde yıllara göre düşüş olduğu görülmektedir. Sarız ilçesinin hane halkı büyüklüğü 2,79 olarak belirlenmiştir.

Tablo 4: İllere Göre Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü, 2015-2024 (Kayseri)

İl	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kayseri	3.6	3.5	3.5	3.5	3.4	3.4	3.3	3.2	3.2	3.2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (Adnks) Veri Tabanı 2024

Harita 4: Kayseri ili ortalama hanehalkı büyüklüğü 2024

2.3 SOSYO-EKONOMİK YAPISI

İlçe, coğrafi yapısı itibariyle tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Yaygın olarak kilim ve halı dokumacılığı yapılmaktadır. İlçe merkezi ve köylerde büyükbaş hayvan, küçükbaş hayvan ile 12.000 civarında arı kolonisi mevcuttur. Ayrıca havuzlu su ürünleri yetiştiriciliği yapılmaktadır. İlçenin ekilebilir tarım arazisi 60.000 hektardır. Çiftçiler; Buğday, nohut, mercimek ve şeker pancarı ekmektedir. Tarımda modernizasyon yeterli değildir. Birkaç köyün dışında sulama kanalı yoktur.

İlçede önemli bir sanayi yatırımı bulunmamaktadır. Birkaç un değirmeni, soğuk demir atölyeleri ve oto tamir atölyeleri bulunmaktadır. İlçede herhangi bir sanayi yapısı ve iş sahası bulunmadığından ilçede işsizlik sorunu hat safhadadır.

Karapınar, Çavdar ve Kıskaçlı köylerinde kömür rezervi bulunmaktadır. Bunlardan Tekneli Köyü Cesurlar mezrasındaki kömür rezervi özel sektör tarafından işletilmeye başlanılmıştır.

İlçede diğer gelir kaynakları olarak el dokuma Kök boyalı Sarız kilimleri Türkiye’de ün yapmıştır. Vatandaşların kendi evlerinde kurmuş oldukları tezgâhlarda kilim dokuyarak ev ekonomisine katkıda bulunmaktadırlar.

3. FİZİKSEL VE MORFOLOJİK YAPI

3.1 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Sarız İlçesi karasal iklim koşullarını taşımaktadır. İlçede kış ayları çok soğuk, yağışlı ve çetin geçmekte, yaz ayları kurak ve serindir. İlçenin bitki örtüsü keven, kirpi otu, yabani ayrık otundan ibaret olup, yer yer ardıç, meşe ve kısa boylu fundalık orman örtüsüyle kaplıdır. Dağlarda yoğun erozyon ve toprak derinliğinin azlığı nedeniyle fazla bitki bulunmamaktadır.

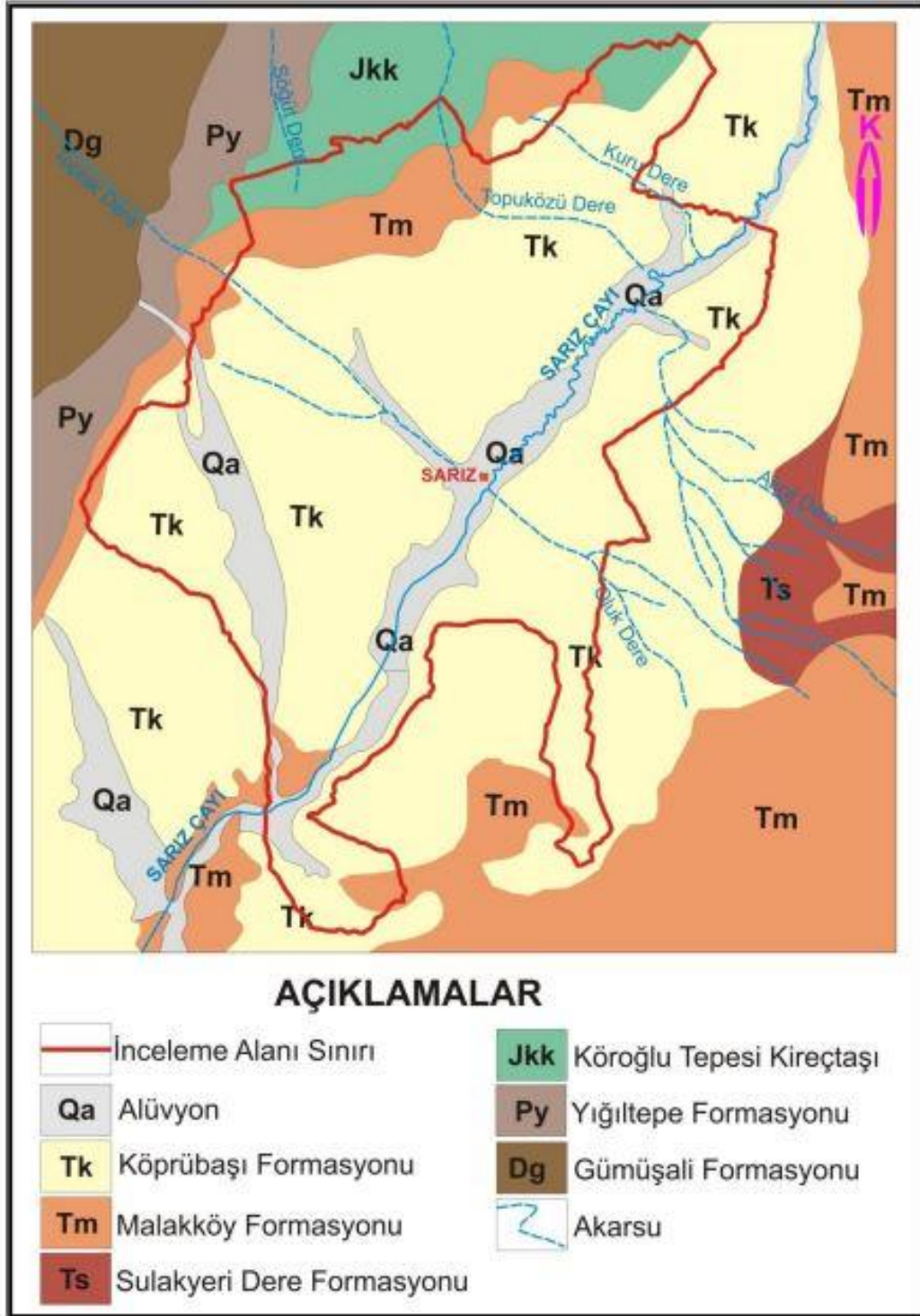
3.2 JEOMORFOLOJİK VE TOPOGRAFİK EŞİKLER

Sarız İlçe’si, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Akdeniz Bölgesi’nin kesiştiği bölümde yer almaktadır. Deniz seviyesinden 1530 m yüksektedir. İlçenin batısı Tahtalı Dağları, doğusu Binboğa Dağları, kuzeyi ise Soğanlı, Koçdağı ve Maşat Dağları ile çevrilidir. İnceleme alanında en düşük rakım 1549 m iken, en yüksek rakım 1742 m’dir.

Çalışılan alanın orta kesimlerinin litolojisini alüvyonal birim oluşturmakta olup bu alanlar düz bir topoğrafya sunmaktadır. Ancak batı ve özellikle güney kesimlerde Malakköy formasyonunun yüzelendiği alanlarda yükseltiler başlamakta ve engebeli bir topoğrafya izlenmektedir. Bu alanlarda eğim değeri çoğunlukla %0-20 olmakla birlikte %50’ye kadar çıkmaktadır. Planlama alanında gözlenen

başlıca birimler, Jura ve Kretase yaşlı Köroğlu Tepesi Kireçtaşı (Jkk), Tersiyer yaşlı Malakköy Formasyonu (Tm) ve Köprübaşı Formasyonu (Tk) ayrıca Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qa) çökelleridir

Harita 5: Sarız İlçesi Ölçeksiz Genel Jeoloji Haritası



Kaynak: İller

Bankası Anonim Mekânsal Planlama Dairesi Sarız (Kayseri) Belediyesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Köroğlu Tepesi Kireçtaşı (Jkk)

İnceleme alanın kuzey sınırlarında özellikle Yaylacı köyünün kuzey ve eğimli yamaçlarında mostra veren birim masif görünümlü kireçtaşlarından oluşmaktadır. Kireçtaşları gri, beyaz, orta- kalın tabakalı, yer yer masiftir. Bazı seviyelerde tamamen dolomitleşmiş olarak gözlenen kireçtaşları sağlam görünümlü ancak kırık ve çatlaklı bir yapıda izlenmektedir. Genellikle üst kerimlerinin ayrıştığı ve mostralarının yaygı olarak alanda gözlendiği birim dere tabanlarında üzerinde kalınlığı 0.5-1.0 m olan kil seviyeleri ile örtülmüştür.

Malakköy Formasyonu (Tm)

İnceleme alanının kuzey kesimlerinde kalan Kurtini, Çörekder ve Yaylacı köylerinin ve güney sınırında kalan Darıdere köyünün eğimli kesimlerinde gözlenen birimin inceleme alanında gözlenen hâkim kaya türü killi kumlu kireçtaşıdır. İnceleme alanında yarma ve şevlerde birimin üst seviyelerinde yaklaşık 1-2 m kalınlığında ayrıştığı gözlenmiştir. Kırmızımsı koyu kahverenkli ve çakıllı kumlu kilden oluşan ayrışmazının alt seviyelerinde ise zayıf dayanımlı ve masif görünümlü kaya seviyer izlenmektedir. Kaya seviyeleri yer yer çatlaklı yer yerde masif olarak izlenmekte ve formasyon gri beyazımsı boz renk tonlarında gözlenmektedir.

Köprübaşı Formasyonu (Tk)

İnceleme alanında geniş bir alanda yayılım gösteren birim genel olarak altta çakıl taşları ile başlar üste doğru killi kumtaşı, tuf ve kireçli marn araldanması olarak devam eder. İnceleme alanında birimin gözlendiği alanlarda açılan sondajlarda genellikle kahverenkli çakıllı kumlu siltli kil geçilmiş ve birimin tamamen ayrışarak çoğunlukla zemin özelliği taşıdığı gözlenmiştir. Bu birimde açılan sondajlardan SK4 ve SK5 nolu kuyularda yaklaşık 5-6 m derinliğinde kumtaşı-marn araldanmasından oluşan zayıf dayanımlı kaya seviyeler geçilmiştir. Birimin ayrışma özelliğinin yüksek olması nedeniyle birim çok yükselteli topografya oluşturmamıştır.

Alüvyon (Qal)

İnceleme alanında Sarız Deresi vadisi düzlüklerinde ve Sarız deresine bağlanan küçük ölçekli dere tabanlarında çevre birimlerden türemiş çakıl, kum, kil, silt boyundaki malzemenin farklı oranlarda ve ortam koşullarına göre depolanması sonucunda oluşmuş güncel birimlerden oluşmaktadır.

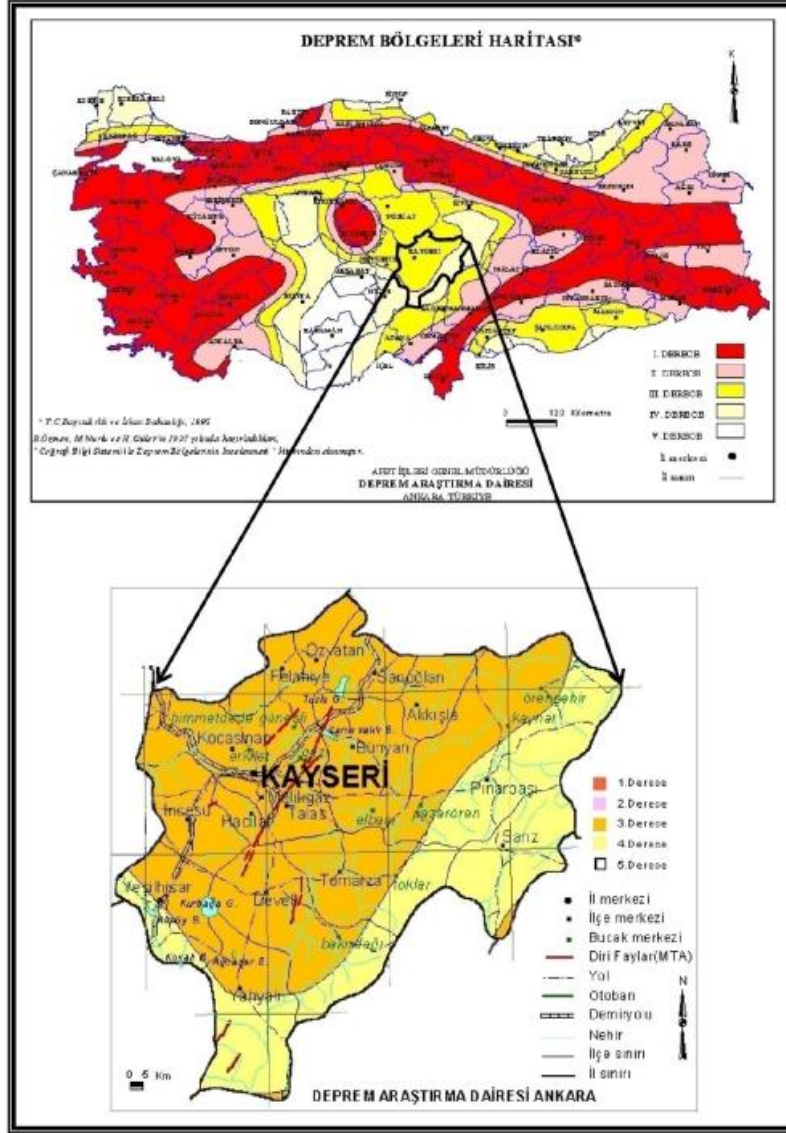
4. DOĞAL AFET TEHLİKELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkaşuğ içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik

özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

4.1. DEPREM DURUMU

Harita 6: Türkiye ve Kayseri Ölçeksiz Depremsellik Haritası



İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18.04.1998 gün 968109 sayılı kararı ile kabul edilen “Türkiye deprem Bölgeleri Haritası”nda 4. Derece deprem bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Türkiye'nin Deprem Bölgeleri Haritası ve Kayseri İlçelerinin deprem risk haritası Harita-6'da verilmiştir. (Bkz. Harita 6)

Türkiye'nin aktif deprem bölgelerinden biri olduğu gerçeği hiçbir zaman göz ardı edilmemelidir. Dolayısıyla yatırımlar yapılırken, o bölgede kentsel gelişmenin planlanması kaçınılmazdır. Özellikle

inşaat sorunları ile ilgili olarak yapılacak yer seçiminde, bölgenin jeolojik yapısının ve jeofizik-jeoteknik özelliklerinin yanı sıra, depremselliğinin de çok iyi bir şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Etkin deprem kuşakları üzerinde kurulması planlanan yapıların depreme dayanıklı olarak projelendirilmesi için “Deprem Risk Analizi” çalışmasının yapılması bir zorunluluktur.

Çalışma alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 52 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 1538 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %0,6 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 3,2 olarak hesaplanmıştır. Diğer deprem büyüklükleri için belirlenen olasılık hesaplarını çizelgeden görmek mümkündür. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir

4.2. KÜTLE HAREKETLERİ (ŞEV DUYARSIZLIĞI)

İnceleme alanında heyelan, akma, kaya düşmesi vb. bir kütle hareketliliği gözlenmemiştir. Ancak eğimin yüksek oluşu kesimlerde ayrışma zonun kalın olması nedeniyle kontrolsüz ve önlemsiz derin kazılarda stabilite problemi olabileceği kanısına varılmıştır.

4.3. SU BASKINI

İnceleme alanının içinden geçen ve sürekli akış gösteren Sarız çayı bulunmaktadır. ayrıca Sarız çayına bağlanan ve mevsimsel akış gösteren bir çok dere bulunmaktadır. Dolayısıyla planlama öncesi inceleme alanında yer alan Sarız Çayı ve diğer tüm kuru dereler ile ilgili DSİ görüşü alınmalıdır.

4.4. ÇIĞ

İnceleme alanı sınırlarında çığ gibi doğal tehlikesi bulunmamaktadır.

4.5. SIVILAŞMA ANALİZİ VE DEĞERLENDİRME

Depremlerin yarattığı ani gerilim artışları suya doymuş gevşek zeminlerde dayanımın yok olmasına neden olabilmektedir. Bu olaya sıvılaşma adı verilmektedir. Kısaca sıvılaşma için gerekli ortam koşulları şöyle sıralanabilir:

- Sığ yer altı su seviyesi,
- Kumlu-siltli gevşek zemin (ince tane oranı %35'ten az)
- Yeterli büyüklükte bir deprem.

Çalışma alanında ki zeminin sıvılaşma durumunu araştırmak için, ilk önce deney sonuçlarından elde edilen tane boyu dağılımı eğrileri incelenmiştir. Bunun sonucunda çalışma alanında yapılan

sondaj çalışmalarında alüvyon birimde kalan, yer altı suyu bulunmakta ancak ince tane oranının > %35 olması nedeniyle sıvılaşma kriteri sağlanamadığından sıvılaşma analizi yapılmamıştır.

4.6. DİĞER DOĞAL AFET TEHLİKELERİ (ÇÖKME-TASMAN, KARSTLAŞMA, TIBBİ JEOLJİ VB.) VE MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.

4.7. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Köroğlu Tepesi Kireçtaşları, Malakköy ve Köprübaşı Formasyonu ile alüvyonal çökeller oluşturmaktadır. İnceleme alanında yapılan arazi çalışmalarında Köprübaşı formasyonunun çok ayrıştığı ve genel olarak zemin özelliği taşıdığı gözlenmiştir. Alüvyon birim ile Köprübaşı formasyonunda açılan bir çok kuyuda yer altı suyu gözlenmiştir. Malakköy formasyonu ile Köroğlu Tepesi kireçtaşları düşük dayanımlı kaya türü olarak tanımlanmıştır. Ayrıca inceleme alanında heyelan, kaya düşmesi, akma türü afet riski gözlenmemiştir. Yine inceleme alanındaki tüm birimlerde taşıma gücü problemi, zemin büyütme vb. problemler; zeminlerde ise oturma problemi beklenmemekle birlikte şişme derecesi düşük-orta olarak tespit edilmiştir.

Ayrıca, MTA tarafından 2012 yılında hazırladığı diri fay haritasında inceleme alanının batı-kuzeybatı ve kuzey sınırından geçen Sarız fayı bulunmaktadır. Sarız fayının inceleme alanı içerisindeki durumunun ayrıntılı paleosismolojik çalışmalarla ortaya konması gerektiğinden inceleme alanı sınırından uzaklık yaklaşık 200-600 m arasında değişen ve sınır boyunca devam eden alan yerleşime uygunluk haritasında AJE (Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar) simgesiyle gösterilmiştir.

Tüm bu çalışma ve incelemeler neticesinde inceleme alanının jeolojik-jeoteknik, afet, deprem, hidrojeolojik, morfolojik özellikleri dikkate alınarak inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından;

- **Uygun Alan-2 (Kaya Ortamlar)**
- **Önlemlenmeli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**
- **Önlemlenmeli Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar)**
- **Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)**

Olmak üzere 4 kategoride değerlendirilmiştir.

• **Uygun Alanlar-2 (UA-2) (Kaya Ortamlar)**

İnceleme alanında jeolojisini Malakköy formasyonunun oluşturduğu ve eğim değerinin % 0-10 olduğu alanlar Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi kütle hareketleri ve oturma, taşıma gücü gibi mühendislik problemleri beklenmemektedir. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmada bina temelleri ayrılmış zon kaldırılarak alttaki sağlam kaya seviyelerine oturtulmalıdır. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temeli derinliği belirlenmeli ve yapı statğine yönelik veriler hesaplanmalıdır.

• **Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**

İnceleme alanında jeolojisini Köroğlu Kireçtaşları, Malakköy ve Köprübaşı formasyonunun oluşturduğu ve eğim değerinin % 10-50 olduğu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi afet riskleri gözlenmemiştir. Ancak, üstteki malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulabilecek derinliklerde ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harf edilmelidir.
- Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüşe bağlı kalınarak planlama yapılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
 - Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
- **Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar)**

İnceleme alanında jeolojinin Köprübaşı formasyonu ayrışma zonlarının ve alüvyon birimin gözlemlendiği alanlar şişme, oturma, taşıma gücü vb. mühendislik problemleri açısından değerlendirilmiş olup Önlemler Alan-5.1 olarak tanımlanmıştır. Bu alanların eğim değeri %0-10 olup bu alanlarda gözlenen zeminlerde taşıma gücü ve oturma problemi beklenmemekle birlikte içeriğindeki killerin şişme derecesi orta-düşük olarak belirlenmiştir. Ayrıca bu alanlarda açılan sondaj kuyularında 1.5-11.0 m derinliğinde yer altı suyu gözlenmiştir.

Yine zeminlerin yatay ve düşey yönde içerik olarak farklılıklar göstereceğinden dolayı bu alanlarda mühendislik problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmektedir. Ekli haritalarda ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir. İnceleme alanında her türlü yapılaşma öncesi aşağıda belirtilen önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak detaylı zemin etüt çalışmalarında killerin şişme derecesi belirlenmeli ve killerde meydana gelecek şişmenin yapılacak yapıya zararlı etkisi tespit edildikten sonra alanda gerekli zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa, her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve kazı temelleri, en kısa zamanda yağmur ve yüzey sularından korunmak için grobetonla kaplanmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir. Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.

- Ayrıca, planlama öncesi, bu alan içinde kalan mevsimsel akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

MTA tarafından 2012 yılında hazırlanmış güncel diri fay haritasında Sarız fayı olarak tanımlanmış aktif fay inceleme alanının batı-kuzeybatı ve kuzey sınırından geçmektedir. Yer yer inceleme alanı içerisinde geçen fayın inceleme alanı içerisindeki durumunun ayrıntılı paleosismolojik çalışmalarla ortaya konması gerekmektedir. Bu kapsamda Sarız fayının inceleme alanından geçtiği alanlardan alan sınırından itibaren yaklaşık 200-600 m uzaklıktaki alan paleosismolojik açıdan değerlendirilmek üzere "AJE" (Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan) olarak tanımlanmıştır. Belirtilen paleosismolojik çalışmalar tamamlanmadan bu alanlar için herhangi bir imar planı uygulaması yapılmamalıdır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından 12/11/2012 tarihinde ihalesi yapılan "Sarız (Kayseri) Belediyesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması" işi olup bu rapor inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması ve imar planlama çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanı, yaklaşık 3282 ha yüzölçüme sahip olup 1/5000 ölçekli Sarız (Kayseri) K36-C-25-C, K36-C-25-D, K37-D-21-C, K37-D-21-D, L36-B-04-B, L36-B-05-A, L36-B-05-B, L36-B-05-C, L36-B-05-D, L36-B-10-A, L36-B-10-B, L37-A-01-A, L37-A-01-B, L37-A-01-D, L37-A-06-A nolu 15 adet ve 1/2000 ölçekli K36-C-25-C-2, K36-C-25-C-3, K36-C-25-C-4, K36-C-25-D-3, K37-D-21-C-1, K37-D-21-C-4, K37-D-21-D-1, K37-D-21-D-2, K37-D-21-D-3, K37-D-21-D-4, L36-B-04-B-3, L36-B-05-A-2, L36-B-05-A-3, L36-B-05-A-4, L36-B-05-B-1, L36-B-05-B-2, L36-B-05-B-3, L36-B-05-B-4, L36-B-05-C-1, L36-B-05-C-2, L36-B-05-C-3, L36-B-05-C-4, L36-B-05-D-1, L36-B-05-D-2, L36-B-05-D-3, L36-B-10-A-2, L36-B-10-B-1, L36-B-10-B-2, L36-B-10-B-4, L37-A-01-A-1, L37-A-01-A-2, L37-A-01-A-3, L37-A-01-A-4, L37-A-01-B-1, L37-A-01-D-1, L37-A-01-D-2, L37-A-01-D-4, L37-A-06-A-1, L37-A-06-A-2 nolu 39 adet hâlihazır harita sınırında kalmaktadır.

3. İnceleme alanında daha önceden yapılmış 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları bulunmaktadır. Hazırlanan bu rapor Sarız belediyesinin revize ve ilave imar planına altlık oluşturacaktır. Ayrıca Kayseri

Büyükşehir Belediyesi' nin 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı bulunmaktadır. İnceleme alanında genel olarak merkez kısımlarda 2-4 katlı kenar kısımlarda ise 1-2 katlı yapılar bulunmaktadır. İnceleme alanında imar planına esas olmak üzere daha önceden hazırlanmış jeolojik etüt raporu bulunmamaktadır. Ayrıca inceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında kalan "afete maruz bölge kararı" bulunmamaktadır.

4. Çalışılan alanın orta kesimlerinin litolojisini alüvyonal birim oluşturmakta olup bu alanlar düz bir topoğrafya sunmaktadır. Ancak batı ve özellikle güney kesimlerde Malakköy formasyonunun yüzelendiği alanlarda yükselti başlamakta ve engebeli bir topoğrafya izlenmektedir. Bu alanlarda eğim değeri çoğunlukla %0-20 olmakla birlikte %50'ye kadar çıkmaktadır.

5. İnceleme alanında gözlenen başlıca birimler, Jura ve Kretase yaşlı Köroğlu Tepesi Kireçtaşı (Jkk), Tersiyer yaşlı Malakköy Formasyonu (Tm) ve Köprübaşı Formasyonu (Tk) ayrıca Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) çökelleridir.

6. İnceleme alanında arazi çalışmalarında derinliği 10.00-15.40 m olan toplam 40 adet jeoteknik amaçlı sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca inceleme alanında sondaj çalışmasının yapılamadığı Malakköy formasyonunun (Tm) ve Köroğlu Tepesi Kireçtaşlarının (Jkk) mostra verdiği 5 farklı gözlem noktasından (GN) kaya el örnekleri alınmıştır. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında zemin tabakalarının mekanik özelliklerini belirlemek amacıyla 15 farklı kuyuda toplamda 30 adet presiyometre deneyi yapılmıştır.

7. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularından alınan örselenmiş (SPT), örselenmemiş (UD) ve karot örnekler ile gözlem noktalarından alınan kaya el örnekleri, üzerinde 158 adet su içeriği, 158 adet elek analizi, 158 adet Atterberg limitleri deneyleri, 158 adet zemin sınıfı tanımlaması ile 32 adet birim hacim ağırlık deneyi, 20 adet Üç Eksenli Basınç Deneyi, 12 adet Direk Kesme Kututsu Deneyi ve 20 adet konsolidasyon deneyi ve 9 adet nokta yükleme deneyi yapılmıştır.

8. İnceleme alanında gözlenen Alüvyon birimin Sert kıvamlı, orta/yüksek sıkışabilir ve orta/yüksek/plastisiteli kil özelliğinde, yine zemin olarak tanımlanan Köprübaşı formasyonu ayrışma zonunun; Sert kıvamlı" orta/yüksek sıkışabilir ve orta/yüksek/çok yüksek plastisiteli siltli kil olarak tanımlanmış olup inceleme alanında gözlenen tüm kaya birimler çok düşük dayanımlı ve çok kötü kaliteli kayaç sınıfına girmektedir. Alüvyon birim ve Köprübaşı formasyonunun ayrışma zonunun, zemin grubu B3 yerel zemin sınıfı Z2; Köprübaşı formasyonunun kaya seviyeleri, Malakköy formasyonu ile Köroğlu Tepesi Kireçtaşlarının zemin grubu A1, yerel zemin sınıfı Z1 olarak belirlenmiştir.

9. İnceleme alanında Alüvyon birimde açılan sondaj kuyularında -1.50/-11.0 m derimliğinde ve Köprübaşı formasyonunda ise -6.0/-11.0 m derinliğinde yer altı suyu gözlenmiştir. Sarız'ın en önemli çayı, Sarız Çayı olup ilçe merkeziden geçmektedir. Ayrıca inceleme alanında birçok mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmaktadır.

10. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 gün 96/8109 sayılı kararı ile kabul edilen "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"nda 4. derece deprem bölgesi sınırları içinde yer almakta olup inceleme alanında yapılacak her türlü yapı için "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulması gerekmektedir. MTA tarafından 2012 yılında yayınlanmış olan diri fay haritasına göre inceleme alanının batı-kuzeybatı ve kuzey sınırından geçen Sarız fayı bulunmaktadır. İlgili fay yaklaşık olarak inceleme sınırında ve yer yerde alan içerisinden geçmektedir. İnceleme alan sınırında kalan Sarız fayı için palosismik çalışması yapılmamıştır. Dolayısıyla Sarız fayının inceleme alanındaki karakteristik ve deterministik özelliklerinin belirlenmesi, inceleme alanındaki etki alanı ve deprem oluşturma tehlikesi açısından paleosismik çalışmaların yapılması gerekmektedir.

11. İnceleme alanında yüzey akması, kaya düşmesi vb. bir kütle hareketliliği gözlenmemiştir. Ancak eğimin yüksek olduğu kesimlerde ayrışma zonun kalın olması nedeniyle kontrolsüz ve önlemsiz derin kazılarda stabilite problemi olabileceği kanısına varılmıştır. İnceleme alanının içinden geçen ve sürekli akış gösteren Sarız çayı bulunmaktadır. Ayrıca Sarız çayına bağlanan ve mevsimsel akış gösteren birçok dere bulunmaktadır. Dolayısıyla planlama öncesi inceleme alanında yer alan Sarız Çayı ve diğer tüm kuru dereler ile ilgili DSİ görüşü alınmalıdır.

12. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Köroğlu Tepesi Kireçtaşları, Malakköy ve Köprübaşı Formasyonu ile alüvyonal çökeller oluşturmaktadır. İnceleme alanında yapılan arazi çalışmalarında Köprübaşı formasyonunun çok ayrıştığı ve genel olarak zemin özelliği taşıdığı gözlenmiştir. Alüvyon birim ile Köprübaşı formasyonunda açılan birçok kuyuda yer altı suyu gözlenmiştir. Malakköy formasyonu ile Köroğlu Tepesi kireçtaşları düşük dayanımlı kaya türü olarak tanımlanmıştır. Ayrıca inceleme alanında heyelan, kaya düşmesi, akma türü afet riski gözlenmemiştir. Yine inceleme alanındaki tüm birimlerde taşıma gücü problemi, zemin büyütme vb. problemler; zeminlerde ise oturma problemi beklenmemekle birlikte şişme derecesi düşük-orta olarak tespit edilmiştir. Ayrıca, MTA tarafından 2012 yılında hazırladığı diri fay haritasında inceleme alanının batı-kuzeybatı ve kuzey sınırından geçen Sarız fayı bulunmaktadır.

13. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

14. Bu jeolojik-jeoteknik etüt raporu, Kayseri İli, Sarız Belediyesinin imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

6. ÜST PLAN KARARLARI

07.09.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından “Yozgat Sivas Kayseri İlleri Planlanma Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” olarak onaylanmıştır.

7. YASAL ÇERÇEVE

Meri planda yapılmış olan; plan değişiklikleri, gerekli bütünleştirme, düzenlemeler ile planın uygulamada sorun yaratan ve aksayan yönleri irdelenerek sorunların çözümüne yönelik kararların alınması, Ulaşım sisteminin; kentin değişik alan kullanımları ile ve çevresiyle olan bağıntılarının gelişebilir, kolay ulaşılabilir, gelecekte yoğunluk artışıyla doğacak trafik talebini karşılayabilir düzey ve kapasiteyi sağlayacak biçimde olması ve talepler doğrultusunda revizyon imar plan yapılması ihtiyacı doğması sebebi ile Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmaktadır.

8. PLANLAMA KARARLARI

1/1000 ölçekli; K36-C-25-C-3-A, K36-C-25-C-3-C, K36-C-25-C-3-D, L36-B-05-B-1-C, L36-B-05-B-2-B, L36-B-05-B-2-C, L36-B-05-B-2-D, L36-B-05-B-3-A, L36-B-05-B-3-B, L36-B-05-B-3-C, L36-B-05-B-3-D, L36-B-05-B-4-A, L36-B-05-B-4-B, L36-B-05-B-4-C, L36-B-05-C-1-B, L36-B-05-C-1-C, L36-B-05-C-2-A, L36-B-05-C-2-B, L36-B-05-C-2-C, L36-B-05-C-2-D, L37-A-01-A-1-A, L37-A-01-A-1-B, L37-A-01-A-1-C, L37-A-01-A-1-D, L37-A-01-A-2-A, L37-A-01-A-2-B, L37-A-01-A-2-C, L37-A-01-A-2-D, L37-A-01-A-4-A, L37-A-01-A-4-B, L37-A-01-A-4-C, L37-A-01-A-4-D, L37-A-01-B-1-A, L37-A-01-B-1-D, L37-A-01-D-1-A, L37-A-01-D-1-B, L37-A-01-D-1-C, L37-A-01-D-1-D, L37-A-01-D-2-A, L37-A-01-D-4-B paftalarında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ana kararlarına uygun olarak hazırlanan Uygulama İmar Planı ile alınan kararlar maddeler halinde aşağıda belirtilmiştir.

8.1. PROJEKSİYONLAR

• KENTSEL NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Sarız yerleşmesinin geçmişteki nüfus değişimi üssel bir artış trendi gösterdiği için yerleşmenin nüfus projeksiyon sonuçlarına göre kentin gelecekte yavaş ivme ile azalan bir nüfus gelişimine sahip olacağı düşünülmektedir.

Tablo 5: Nüfus Projeksiyonu Sonuçları

YILLAR	ÜSSEL YÖNTEM	EN KÜÇÜK KARELER YÖNTEMİ	BİLEŞİK FAİZ YÖNTEMİ	ARİTMETİK YÖNTEM	ORTALAMA
2025	9227	13477	9181	6309	9548
2030	8396	11686	8346	4642	8268
2035	7640	9895	7588	2974	7024
2040	6952	8105	6899	1306	5815
2045	6327	6314	6272	-362	4638

Kaynak: TÜİK

2025 yılı için üssel yöntem ile yapılan projeksiyonlar sonucunda 9.227, en küçük kareler (doğrusal) yöntemi ile yapılan projeksiyonlar sonucunda 13.477 kişi ve bileşik faiz yöntemi ile yapılan projeksiyon sonucunda 9.181 kişi bulunmuştur. Tüm projeksiyon yöntemleri ile 2025, 2030, 2035, 2040 ve 2045 yılı için hesaplamalar ayrı ayrı yapılmıştır. Bütün yöntemler ile yapılan hesaplamaların ortalamaları ise 2025 yılı için 9.548, 2030 yılı için 8.268, 2035 yılı için 7.024, 2040 yılı için 5.815, 2045 yılı için 4.638 kişi olarak ortaya çıkmıştır.

Plan çalışmaları kapsamında yürütülen nüfus projeksiyonlarının hesaplanması aşamasında elde edilen bulgulara göre Sarız merkez mahalleleri, Çatalpınar, İncedere, Kuşçu ve Kurdini mahalleleri 2045 yılında ulaşacağı en üst değer 6.377 kişi iken değişik yöntemler ile yapılan projeksiyon değerleri ortalamaları ise **4.638** kişi olarak belirlenmiştir. Ancak yapılması planlanan revizyon alanında Kurdini Mahallesi dahil edilmemiş olup Sarız kentine ait imar planının revizyonu aşamasında bir önceki imar planının nüfus projeksiyon değerleri aynen kabul edilerek planlama alanı için kabul edilen meri planın nüfus kabulü olan 8.865 kişinin azaltılmasının mümkün olmayacağı öngörüsünden yola çıkılarak hazırlanan revizyon imar planının da **nüfus kabulü 2045 yılı için 13.000 kişi olarak belirlenmiştir**. Bu öngörü ve kabullere göre kentin ihtiyacı olan kentsel sosyal ve teknik altyapı için hesaplamalar gerçekleştirilmiştir.

• MEKÂNSAL PROJEKSİYON

Sarız yerleşmesinin yürürlükteki imar planı, 13.000 kişi projeksiyon değeri kabul edilerek hazırlanmıştır. Mekânsal projeksiyonlar yapılırken 13.000 kişilik nüfus değeri kabul edilecek ve planın sahip olduğu değerlerin projeksiyon değerleri ile karşılaştırması yapılacaktır.

Tablo 6: Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Projeksiyonları

ALAN ADI	DURUM (M ²)	KİŞİ BAŞI ALAN (M ²)	STANDART	OLMASI GEREKEN (M ²)	FARK (M ²)
İLKOKUL ALANI	29398.67	2.94	2	26000	3398.67
ORTAOKUL ALANI	23699.62	2.37	2	26000	-2300.38
LİSE ALANI	26933.35	2.69	2	26000	933.35
HALK EĞİTİM ALANI	4518.46	0.45	2	26000	-21481.54
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	336622.34	33.66	10	130000	206622.34
İBADET ALANI	11411.02	1.14	0.5	6500	4911.02
TEKNİK ALTYAPI	20700.51	2.07	1	13000	7700.51
SOSYAL TESİS ALANI	26854.89	2.69	0.75	9750	17104.89
SAĞLIK TESİS ALANI	19005.18	1.90	1.5	19500	-494.82

Kaynak: 3194 sayılı İmar Kanunu

(*) Anaokulu alanları mevcut durumda diğer eğitim tesisleri içinde faaliyet göstermektedir.

2025 yılında Sarız kentinin ulaşabileceği nüfus değeri 15.000 kişi olarak kabul edilmiş olup ancak yürürlükteki planın nüfus kabulü olan 8.865 kişinin azaltılmasının mümkün olmayacağı öngörüsünden yola çıkılarak hazırlanan revizyon imar planının da nüfus kabulü **2045 yılı için 13.000 kişi olarak belirlenmiştir**. Bu öngörü ve kabullere göre kentin ihtiyacı olan kentsel sosyal ve teknik altyapı için hesaplamalar gerçekleştirilmiştir.

8.2. KONUT ALANLARI

Mevcut kadastral hatlara ve mevcut yapılaşmaya uygun olarak ada çizgileri düzenlenmiş, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtildiği üzere meskûn alanlardaki mevcut geleneksel doku korunmuştur. Revizyon planda herhangi bir kat artışı olmamıştır.

Tablo 7: Konut Alanları

	MERİ UYG. İMAR PLANI		REVİZİYON UYG. İMAR PLANI	
	Durum (m ²)	Hektar (ha)	Durum (m ²)	Hektar (ha)
MEVCUT KONUT ALANI	860907.42	86.09	886948.5	88.69
GELİŞME KONUT ALANI	904829.97	90.48	897464.06	89.74
TOPLAM	1765737.39	176.57	1784412.56	178.44

8.3. YAPILAŞMA KARARLARI

Planlamaya konu olan alan içinde, geçmişte yapılmış olan imar verileri dikkate alınarak tasarlanmış, yaşam alanı içerisinde sağlanması gerekli sosyal donatı ve yeşil alanların asgari standartları sağlanarak planlanmıştır.

1/1000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili hüküm ve yönetmelikleriyle, şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

8.4. ÇALIŞMA ALANLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "*Mekânsal kullanım tanımları ve esaslar: Madde 5- b) Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır.*" şeklinde tanımlanmaktadır. Planlanan çalışma alanlarını "*Ticaret, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum, Akaryakıt ve Servis İstasyonu, Küçük Sanayi, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Depolama, Pazar Alanı ve Askeri Alanlar*" oluşturmaktadır.

Ticaret alanları yoğunlukla kent merkezinde yer alan Cumhuriyet ve Atatürk Caddeleri üzerinde, Pazar alanı kent merkezine yakınlığı ve konut alanlarına erişimi gözetilerek Cumhuriyet Caddesi üzerinde planlama devamlılığı sağlanmıştır. Kentin batısında yer alan Küçük Sanayi Alanı yeni karayolu projesine uygun olarak aynı yerinde düzenlenmiştir.

Tablo 8: Kentsel Çalışma Alanları

MERİ UYGULAMA İMAR PLAN ALAN DAĞILIMI			REVİZİYON UYGULAMA İMAR PLAN ALAN DAĞILIMI	
ALAN ADI	DURUM (M ²)	HEKTAR (HA)	DURUM (M ²)	HEKTAR (HA)
BELEDİYE HİZMET ALANI	24609.86	2.46	24903.26	2,49
RESMİ KURUM ALANI	40281.97	4.03	40342.56	4.04
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	38583	3.86	13136.09	1.31
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	7737.35	0.77	7737.35	0.77
ASKERİ ALAN	12910.69	1.29	12910.69	1.29
TİCARET ALANI	11694.77	1.16	19503.35	1.95
DEPOLAMA ALANI	6692.35	0.67	6692.35	0.67
PAZAR	2090.08	0.21	2090.08	0.21
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	18893.1	1.89	18881.12	1.89
TOPLAM	163493.17	16.34	146196.85	14,61

8.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "*Mekânsal kullanım tanımları ve esaslar: Madde 5-i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.*" şeklinde tanımlanmaktadır. Eğitim tesisi, sağlık tesisi, ibadet tesisi, sosyal ve kültürel tesis ve açık ve yeşil alanlardan oluşan sosyal altyapı alanları mevcut planla entegre bir şekilde kadastral sınırlara uygun olarak planlanmıştır. Sosyal altyapı alanları yürüme mesafeleri içerisinde nüfus yoğunluğuna uygun olarak konut alanlarına hizmet edecek optimum alanlarda düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, kişi başına 10 m²/kişi asgari standart olarak belirlenen **Açık ve Yeşil Alanlar 267788.52 m²/ 13.000 kişi = 20.60 m²/kişi**; 6.50 m²/kişi asgari standart olarak belirlenen **Eğitim Tesisleri Alanı 80031.64 m²/ 13.000 kişi = 6.15 m²/kişi** olarak gerçekleştirilmiştir.

Tablo 9: Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

MERİ UYGULAMA İMAR PLAN ALAN DAĞILIMI			REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN ALAN DAĞILIMI	
ALAN ADI	DURUM (M ²)	HEKTAR (HA)	DURUM (M ²)	HEKTAR (HA)
İLKOKUL ALANI	36301.94	3.63	29398.67	2.94
ORTAOKUL ALANI	24627.23	2.46	23699.62	2.37
LİSE ALANI	26933.35	2.69	26933.35	2.69
HALK EĞİTİM ALANI	852.78	0.09	4518.46	0.45
CAMİ ALANI	11577.17	1.16	11411.02	1.14
SOSYALVE KÜLTÜREL TESİS ALANI	26561	2.66	26865.76	2.68
SPOR ALANI	19894.01	1.99	21247.28	2.12
SAĞLIK TESİS ALANI	19005.18	1.90	6645.04	0.66
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	269413.87	26.94	272591.3	27.25
MEZARLIK	80641.53	8.06	80641.53	8.06
TOPLAM	520566.20	52.05	510797.12	51.07

8.6. KORUNACAK ALANLAR

Planlama alanı içerisinde bulunan koruma alanları sahip oldukları statü dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, sahip olunan statünün izin verdiği kullanım kararları getirilmiştir. Bunun dışında koruma statülerine göre karar verilen alanlar plan kararları ile kullanılabilir alanlar olarak ele alınmıştır. 2 adet 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, tarım alanları (Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar) ve boru hattı koruma kuşağı (BHK), karayolları yol kenarı koruma kuşağı (YKK) ile enerji nakil hattı koruma kuşağı (ENH) (Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar) koruma alanlarını oluşturmaktadır. Bu alanlar ilgili kurum görüşleri doğrultusunda planlanmıştır.

Tablo 10: Kentsel Koruma Alanları

MERİ UYGULAMA İMAR PLAN ALAN DAĞILIMI			REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN ALAN DAĞILIMI	
ALAN ADI	DURUM (M ²)	HEKTAR (HA)	DURUM (M ²)	HEKTAR (HA)
SİT	31550.05	3.16	31550.05	3.16
BORU HATTI KORUMA	23226.48	2.32	23226.48	2.32
YOLKORUMA	1145.52	0.11	1145.52	0.11
TOPLAM	55.922,05	21.44	55.922,05	21.44

8.7. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal kullanım tanımları ve esaslar: Madde 5-k)

Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir." şeklinde tanımlanmaktadır.

Kentiçi ulaşımında 15, 12 ve 10 m'lik araç yolları, 7 ve 5 m'lik yaya yolları kadastral hatlara ve mevcut yollara uygun olarak düzenlenerek ulaşım sistemi oluşturulmuştur. DSİ Genel Müdürlüğü Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı'nın 03.09.2012 tarih, 407493 sayılı yazısında belirtilen hususlara göre dere, çay, kanal ve taşkın alanları korunmuş olup planlama da sınırlayıcı etken olmuştur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, kişi başına 1.0 m²/kişi asgari standart olarak belirlenen Teknik Altyapı Alanları **31.714,48 m² / 13.000 kişi = 2.43 m²/kişi**'dir.

Tablo 11: Kentsel Teknik Altyapı Alanları

MERİ UYGULAMA İMAR PLAN ALAN DAĞILIMI			REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN ALAN DAĞILIMI	
ALAN ADI	DURUM (M ²)	HEKTAR (HA)	DURUM (M ²)	HEKTAR (HA)
ATIKSU ARITMA TESİSİ	19268.55	1.93	17919.46	1.79
TRAFO	669.63	0.07	765.2	0.08
TERMİNAL	2803.86	0.28	2585.18	0.26
HELİKOPTER	3809.09	0.38	3809.09	0.38
DOĞALGAZ DAĞITIM	-	-	1396.38	0.14
OTOPARK ALANI	3610.05	0.36	5239.17	0.52
TOPLAM	30161.18	3.02	31.714,48	3.17

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI										
PLANLAMA NÜFUSU 13.000 OLARAK KABUL EDİLMİŞ HESAPLAMALAR BUNA GÖRE YAPILMIŞTIR.										
MERİ PLAN ALAN DAĞILIMI						REVİZİYON PLAN ALAN DAĞILIMI				
	Alan Adı	Adet	Durum (m ²)	Hektar (ha)	Kişi Başı Alan (m ²)	Alan Adı	Adet	Durum (m ²)	Hektar (ha)	Kişi Başı Alan (m ²)
İBADET ALANI	CAMI	7	11577.17	1.16	0.89	CAMI	7	11411.02	1.14	0.88
EĞİTİM ALANI	ILKOKUL ALANI	9	36301.94	3.63	2.79	ILKOKUL ALANI	6	29398.67	2.94	2.26
	ORTAOKUL ALANI	5	24627.23	2.46	1.89	ORTAOKUL ALANI	2	23699.62	2.37	1.82
	LİSE ALANI	3	26933.35	2.69	2.07	LİSE ALANI	2	26933.35	2.69	2.07
	HALK EĞİTİM	1	852.78	0.09	0.07	HALK EĞİTİM	1	4518.46	0.45	0.35
SAĞLIK TESİS ALANI	SAĞLIK TESİS ALANI	4	19005.18	1.90	1.46	SAĞLIK TESİS ALANI	3	19005.18	1.90	1.46
SOSYAL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	10	26561	2.66	2.04	SOSYAL TESİS ALANI	11	26865.76	2.69	2.07
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	AÇIK SPOR TES	4	19894.01	1.99	1.53	AÇIK SPOR TES	2	18066.04	1.81	1.39
	KAPALI SPOR TESİSİ			-	-	KAPALI SPOR TESİSİ	1	3181.24	0.32	0.24
	PARK	167	269413.87	26.94	20.72	PARK	140	272591.3	27.25	20.96
	PASIF YESİL					PASIF YESİL	32	47586.54	4.76	3.66
	MEZARLIK	12	80641.53	8.06	6.20	MEZARLIK	10	80641.53	8.06	6.20
GELİŞME KONUT ALANI	KONUT G A3	7	21275.06	2.13	-	KONUT G A3	4	11253.18	1.13	-
	KONUT G A2	245	883554.91	88.36	-	KONUT G A2	226	861823.14	86.18	-
YERLEŞİK KONUT ALANI	KONUT Y A3	17	24631.23	2.46	-	KONUT Y A3	17	39866.41	3.99	-
	KONUT Y A2	211	714149.66	71.41	-	KONUT Y A2	212	734851.6	73.49	-
	KONUT Y 150	18	81379	8.14	-	KONUT Y 150	17	66091.73	6.61	-
	KONUT Y B2	1	967.13	0.10	-	KONUT Y B2	1	967.13	0.10	-
	KONUT Y B3	23	39780.4	3.98	-	KONUT Y B3	28	47676.97	4.77	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BAKIM AKARYAKIT	5	7737.35	0.77	-	BAKIM AKARYAKIT	4	9347.05	0.93	-
	BHA	8	24609.86	2.46	-	BHA	10	24903.26	2.49	-
	TİCARET	8	11694.77	1.17	0.90	TİCARET	15	19503.35	1.95	-
	PAZAR ALANI	1	2090.08	0.21	-	PAZAR ALANI	1	2090.08	0.21	-
	RESMİ KURUM	14	40281.97	4.03	-	RESMİ KURUM	14	40361.89	4.04	-
	ASKERİ ALAN	2	12910.69	1.29	-	ASKERİ ALAN	2	12910.69	1.29	-
	OTOGAR	1	2803.86	0.28	-	OTOGAR	1	2585.18	0.26	-
	KDKÇA	1	18893.1	1.89	-	KDKÇA	1	18881.12	1.89	-
	KÜÇÜK SANAYİ	3	38583	3.86	-	KUCUK SANAYI	5	13467.98	1.35	-
	DEPOLAMA	1	6692.35	0.67	-	DEPOLAMA	1	6692.35	0.67	-
BUGUNKİ KULLANIMI	TARIMSAL ALAN	67	1371234.98	137.12	-	TARIMSAL ALAN	31	1327088.33	132.71	-
	SİT	3	31550.05	3.16	-	SİT	3	31550.05	3.16	-

KORUNACAK ALANLAR										
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	HELİKOPTER	3	3809.09	0.38	0.29	HELİKOPTER İNİS	1	3809.09	0.38	0.29
	ATIKSU TESİS ALANI	2	19268.55	1.93	1.48	ATIKSU TESİS ALANI	1	17919.46		1.38
	TEKNİK ALTYAPI	1	619.47	0.06	0.05	TEKNİK ALTYAPI	1	619.47	0.06	0.05
	TRAFO ALANI	1	669.63	0.07	0.05	TRAFO ALANI	4	765.2	0.08	0.06
	SU YUZEYI	118	87733.42	8.77	-	SU YUZEYI	95	87828.83	8.78	-
	BORU HATTI KORUMA	4	23226.48	2.32	-	BORU HATTI KORUMA	4	23226.48	2.32	1.79
	DOGALGAZ DAGITIM					DOGALGAZ DAGITIM	3	1396.38	0.14	0.11
	YOLKORUMA	4	1145.52	0.11	-	YOLKORUMA	4	1145.52	0.11	0.09
	YOL		3489763.86	348.98		YOL		3491390.46		

9. PLAN NOTU

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

GENEL HÜKÜMLER

- 1) SARIZ (KAYSERİ) İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) HER BİR PARSEL İÇİN JEOLEJİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASTİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMAZ.
- 3) İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 12/11/2012 TARİHİNDE YAPILAN “SARIZ (KAYSERİ) BELEDİYESİ’NİN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI” JEOLJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
 - A. ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR (ÖA-2.1) İLE ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURTMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLARDA (ÖA-5.1) İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
 - B. AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜT GEREKTİREN ALANLARDA (AJE) PALEOSİSMOLOJİK ÇALIŞMALAR TAMAMLANMADAN İMAR UYGULANAMAZ.
 - C. YAPI TEMELLERİNİN AYNI TİP ZEMİNE OTURTULMASI, ŞAYET FARKLI ZEMİNLERE OTURTULMASI ZORUNLULUĞU VARSA UZMANINCA PROJELENDİRİLECEK UYGUN TEMEL TİPİ SEÇİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 4) PLANLAMA ALANI, BAKANLAR KURULUNUN 18.04.1996 TARİH VE 96/8109 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN, “TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI” NDA 4. DERESESİ DEPREM BÖLGESİ İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. HER TÜR YAPIDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE GÖRE HAREKET EDİLMELİDİR
- 5) SARIZ İLÇESİ 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALDIĞINDAN YAPILAŞMADA “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ İLE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. İMAR PARSELLERİ ELDE ELDİLMEYEN, TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, İLKÖĞRETİM, DİNİ TESİSLER, KARAKOL, MEYDAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 6) İMAR PARSELLERİ ELDE ELDİLMEYEN, TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, İLKÖĞRETİM,

DİNİ TESİSLER, KARAKOL, MEYDAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

- 7) İMAR PLANI VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 8) GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. AÇIK OTOPARKLAR YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİ VE DIŞINDA ÇÖZÜMLENEBİLİR.
- 9) BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK TÜM YAPILARDA VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEMİŞ HUSUSLARDA; İMAR PLANI, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 10) PLANDA GÖSTERİLEN VEYA GÖSTERİLEMİYEN ENERJİ NAKİL HATLARI “ELEKTİRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR VE BU HATLARIN ALTINDA KALAN ALANLARDA UYGULAMA VE YAPIŞLAŞMADAN ÖNCE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 11) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN; TAŞKIN ALAN VE KANAL KESİTLERİ DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN DERELERİN TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN KESİMLERİNDE; DSİ RAPORUNDA BELİRLENEN KANAN TESİSLERİN İLGİLİ KURULUŞÇA YAPILMASINDAN SONRA İSKÂN İZİNİ VERİLECEKTİR.
- 12) BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER İLE DİĞER YÖNETMELİKLER ARASINDA ÇELİŞKİ BULUNMASI DURUMUNDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI GÖRÜŞÜ ALINIR VE GÖRÜŞE UYULUR.
- 13) BELEDİYE TARAFINDAN; TASARRUFU ALTINDA BULUNAN YOL, OTOPARK, PARK, YAYA BÖLGESİ, KALDIRIM GİBİ YERLER İLE BUNLAR ÜZERİNDEKİ KAMU HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ BÜFE, HELA, TRAFİ MERKEZİ GİBİ TESİSLERİ, ULAŞIM VE HABERLEŞME NOKTALARI, SİNYALİZASYON VE AYDINLATMA ELEMANLARI, ÇÖP KUTUSU, BANK, REKLAM VE BİLGİLENDİRME LEVHA VE PANOLARI GİBİ KENT MOBİLYALARI İLE PEYZAJ ELEMANLARI TSE STANDARTLARINA DA UYMAK KOŞULU İLE YAPILABİLİR.
- 14) PARK ALANLARI İÇERİSİNDE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK BÖLÜMLERİNDE TELEFON, DOĞALGAZ, ELEKTİRİK GİBİ ALTYAPI İÇİN GEREKLİ OLABİLECEK TRAFİ, PANO, DAĞITIM KONTROL PANOSU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.
- 15) İÇERİSİNDE TEMEL EĞİTİM (İLKÖĞRETİM TESİSLERİ) VE LİSE EĞİTİMİNİ KAPSAYAN KAMUSAL TESİS ALANLARIDIR VE BU ALANLARDA AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 16) KAMU KULLANIMA AYRILAN TÜM ALANLARDA (KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, KENTSEL AÇIK ALANLAR, KENTSEL SOSYAL ALT YAPI ALANLARI,

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

17) 2863 SAYILI YASANIN 4. MADDESİ GEREĞİ ALANDA YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE UYGULAMANIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

18) TESCİLLİ YAPI PARSELLERİ:

ANITSAL KÜLTÜR VARLIĞI OLAN YAPILAR İLE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ OLAN TESCİLLİ YAPILAR VE BU YAPILARI TAMAMLAYAN MÜŞTEMİLAT, AVLU DUVARI, AVLU KAPISI, SARNIÇ, KUYU, AVLU GİBİ İLAVELERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ FONKSİYONEL VE FİZİKSEL DEĞİŞİKLİK (TADİLAT VE TAMİRAT ESASLI ONARIM) KONULARINDA İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU YETKİLİDİR.

19) TESCİLLİ YAPILARA KOMŞU PARSELLER:

TESCİLİ YAPI PARSELİNE BİTİŞİK PARSELLER İLE ARADAN YOL DAHİ GEÇSE, TESCİLLİ YAPIYA CEPHE VEREN KOMŞU PARSELLERDE YER ALAN TESCİLSİZ YAPILARIN; TADİLAT VE TAMİRAT KONULARINDA İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU YETKİLİDİR.

20) TESCİLLİ YAPI KORUMA ALANINDA KALAN PARSELLERDE YER ALAN TESCİLSİZ YAPILARIN; TADİLAT VE TAMİRAT KONULARINDA İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU YETKİLİDİR.

21) KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERLE İLGİLİ “2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK HAZIRLANAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

22) PARSEL, YAPILANMA VE DİĞER HÜKÜMLERLE İLGİLİ BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE İMAR MEVZUATI AÇISINDAN YÜRÜRLÜKTE OLAN, YÖNETMELİK VE TÜZÜK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

23) TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1) YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA YAPILACAK TÜM YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYİNE DAYALI ZEMİN ETÜDÜ RAPORU UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
- 2) İMAR PLANI ONAMA SINIRLARINDA KALAN ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI VE PARSELASYON İŞLEMLERİ BELİRLİ BİR BÜTÜNLÜK TAŞIYACAK ŞEKİLDE VE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRDÜĞÜ BÜYÜKLÜKTE VE ALANDA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
- 3) ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMİYEN ADALARDA, BAHÇE MESAFESİNİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE MEVCUT YAPILAŞMALARINI DİKKATE ALARAK BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 4) KADASTRO VE İMAR PLANI HATTI UYUŞMAZLIKLARINDAN KAYNAKLANAN 1-2 METRELİK UYUŞMAZLIKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGÂHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMeye YA DA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1-2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 5) GELİŞME KONUT ALANLARI VE YOL BOYU TİCARET+KONUT VE TİCARET KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA; ADAORTASI SINIRLARI ŞEMATİK OLUP MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİ TANZİME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 6) 3194 SAYILI KANUNUN AMİR HÜKÜMLERİNE GÖRE İFRAZ VE TEFHİD İŞLEMİ YAPILMAKSIZIN İNŞAAT MÜSADESİ VERİLEMEZ.
- 7) YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VB.) VE OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUNUN KULLANIMINA AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL VE ADA BAZINDA İNŞAAT RUHSATI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (İÇME SUYU, KANAL VB.) GERÇEKLEŞMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 8) KONUT ALANLARINDA BODRUM KATLAR BAĞIMSIZ OLARAK İSKÂN EDİLEMEZ. SU BASMAN KOTU VE BİNA GİRİŞLERİ, TRETUVAR KOTUNUN ALTINDA OLAMAZ.
- 9) İMAR PLANINDA TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA KONUT KULLANIMINADA YER VERİLMESİ HALİNDE KONUT KULLANIM ORANI %70'E KADAR YAPILABİLİR.
- 10) MEVCUT YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLANDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 11) KONUT ALANINDA KALMAKLA BİRLİKTE, BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLEN YOL GÜZERGÂHLARINDA, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

- 12) MEVCUTTA VAR OLAN SOSYAL DONATI ALANLARI VE RESMİ KURUM ALANLARINDA, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, EMSAL VE H_{max} DEĞERLERİ, MEVCUT YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA GEÇERLİDİR.
- 13) İMAR PLANI İÇERİSİNDE KALAN SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDAN BÜYÜKLÜK STANDARTLARINI SAĞLAYAMANLAR, İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK ŞARTIYLA MİNİMUM BÜYÜKLÜK KOŞULU ARAMAKSIZIN İNŞAAT İZİNİ VERİLEBİLİR.
- 14) YILDIZLI ADALARDA (*) MEVCUT TEŞEKKÜLÜN UYGULANMASI VE YAPILAŞMA ŞARTLARI MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİ TANZİME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

merkez
Şehir Planlama-Mimarlık Ltd. Şti.

Murat Suzi ÜNALAN
Şehir Plancısı (A Grubu)