



**KAYSERİ İLİ, TALAS İLÇESİ,
MEVLANA MAHALLESİ, 2089 ADA 1 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZIRLAYAN
İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TAN.HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.**



www.imajsehircilik.com

**TALAS İLÇESİ, MEVLANA MAHALLESİ,
2089 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde; 6104. Sokak ile 6084. Sokak arasında kalan bölgede Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır (Bkz. Resim 1).

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



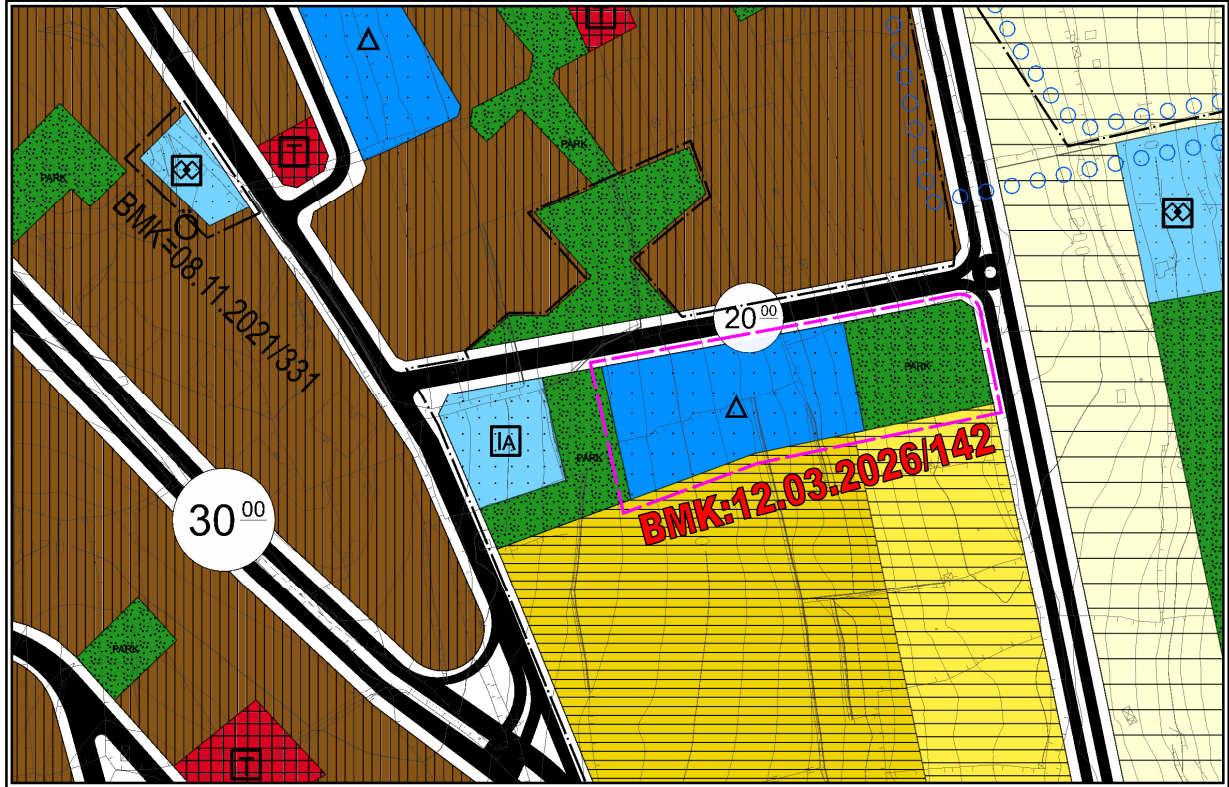
Planlama alanı; eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup boş arazi statüsündedir. Planlama alanının yakın çevresinde ise 14-16 katlı konut kullanımlı yapılar, işyerleri, cami ve boş araziler yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde, Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D02D3C imar paftasının X: 4.285.800 – 4.286.000 ve Y: 462.600 – 463.000 koordinatları arasında bulunmakta olup yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1,00 Yengök=16,50 metre yapılaşma koşullarında "İlkokul Alanı", "Park Alanı" ve "Trafo Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanı 13,539 m²'lik alanı kapsamaktadır (Bkz. Resim 2).

Planlama alanı; Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.03.2026 tarih ve 142 sayılı kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır (Bkz. Resim 3).

Resim 3: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Talas İlçesi, Talas Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2089 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile tescile tabi olmayan kamu arazisi üzerinde yer almaktadır (Bkz. Resim 4).

Resim 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2089 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile tescile tabi olmayan kamu arazisi üzerinde yer almakta olup yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "İlkokul Alanı", "Park Alanı" ve "Trafo Alanı" olarak planlıdır.

Kayseri Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 154484493 sayılı yazısında; Talas Mahallesi, 2089 ada 1 parselde bulunan taşınmaz üzerine yapılması planlanan 24 derslikli ortaokul yapım işi için vaziyet planının hazırlanmasının talep edildiği, ancak söz konusu okul için vaziyet planı hazırlık çalışmaları kapsamında düzenlenen teknik raporda arsadaki eğim nedeniyle okul için vaziyet planının hazırlanmasının uygun görülmediği, bu kapsamda söz konusu arsanın bitişiğinde okul alanı ile cami alanı arasında yer alan ve mevcut imar planında park alanı olarak ayrılan taşınmazın 2089 ada 1 parselin üst kısmına taşınması mevcut park alanının ise okul alanına dönüştürülmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.



Bahse konu talep dikkate alınarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2026 tarih 142 sayılı kararı ile onanmıştır.

Talas Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlüğü tarafından, Kayseri Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 154484493 sayılı yazısı dikkate alınarak söz konusu parselde okul alanı ile cami alanı arasında yer alan ve mevcut imar planında park alanı olarak ayrılan taşınmazın 2089 ada 1 parselin üst kısmına taşınması mevcut park alanının ise okul alanına dönüştürülmesine yönelik düzenlenmesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2089 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile tescile tabi olmayan kamu arazisi üzerinde bulunan alanın Kayseri Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 154484493 sayılı yazısı ve Talas Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır (**Bkz. Resim 5**);

- Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2089 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile tescile tabi olmayan kamu arazisi üzerinde "Park Alanı" şeklinde planlı alanı, 2089 ada 1 parsel numaralı taşınmazın doğusuna planlanmıştır.
- Park alanı şeklinde planlı alan, yapılaşma koşulları değişmeden "İlköğretim Alanı" şeklinde yeniden planlanarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır



Plan Değişikliği onama sınırları içerisindeki alan kullanımları, Mevcut Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası kullanım durumları tablo1'de karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur;

Tablo 1: Mevcut Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanım Tablosu

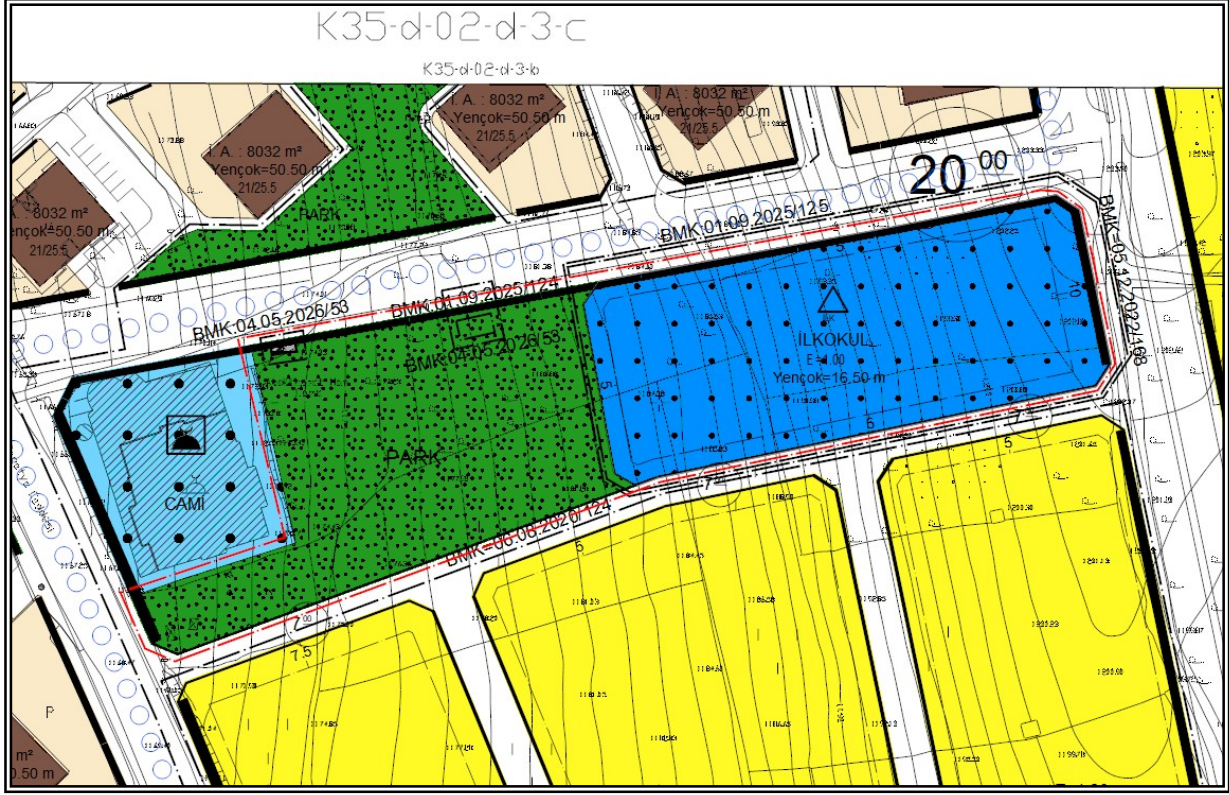
ALAN KULLANIMLARI	MEVCUT PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
	Durum (m2)	Durum (m2)
İLKOKUL ALANI	6591	6595
PARK ALANI	5870	5866
TRAFO ALANI	21	21
YOL ALANI	57	57
TOPLAM ALAN	13539	13539

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşımayıp, 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 T2KB2AU5	MD Tarihi: 23.07.2026 Proje Kayıt No: 38-2026-055 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

Resim 2: Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi, 2089 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi, 2089 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

