



**KAYSERİ İLİ, TALAS İLÇESİ,
HARMAN MAHALLESİ, 2284 ADA 1 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZ VE ÇEVRESİNDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

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



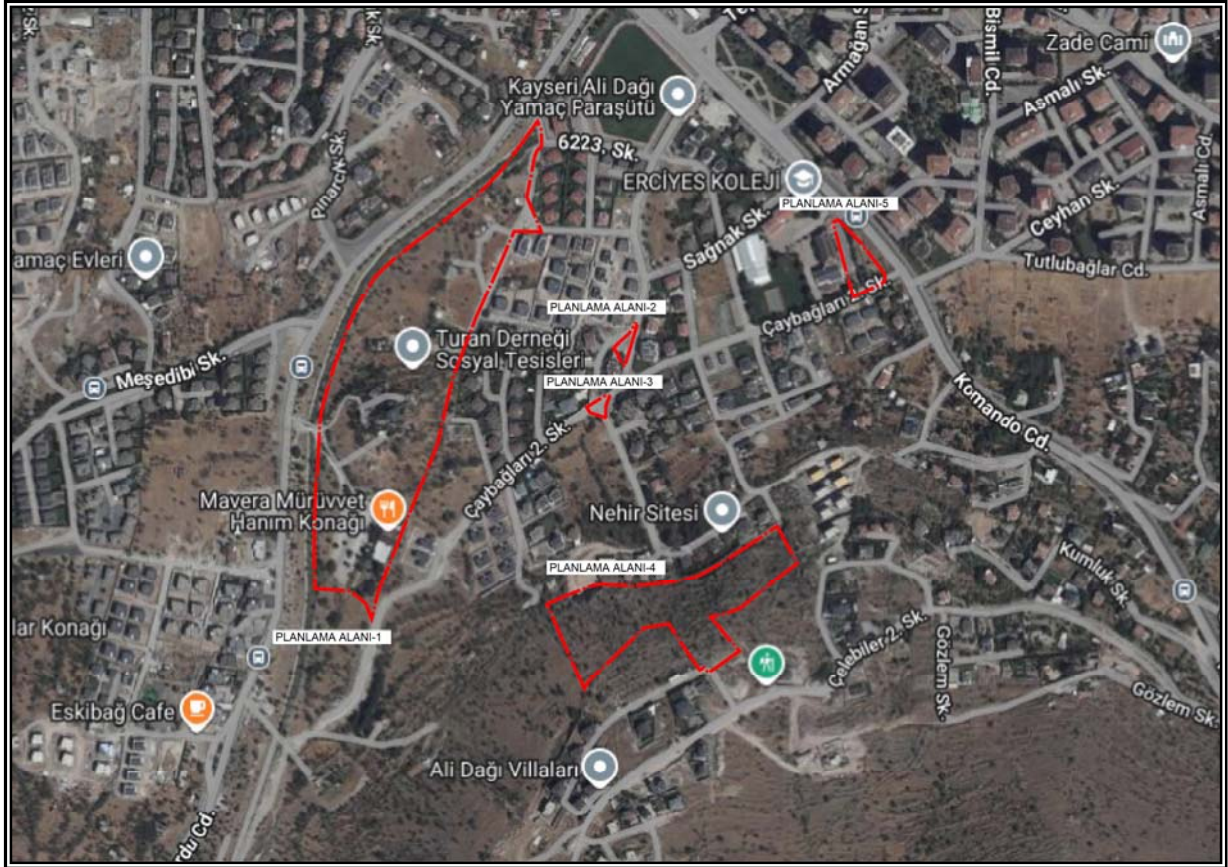
www.imajsehircilik.com

TALAS İLÇESİ, HARMAN MAHALLESİ, 2284 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ VE ÇEVRESİNDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde; 5 farklı alanda, Çamyurdu Caddesinin doğusu ile Komando Caddesinin batısında konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı; eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alanlar üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup boş arazi statüsündedir. Planlama alanının yakın çevresinde 1-2 katlı konut kullanımlı yapılar, park ve doğal karakterli boş araziler yer almaktadır.



2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama Alanı1; Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D06B4B, K35D06B4C, K35D06B3A ve K35D06B3D imar paftalarında X: 4.282.900 – 4.283.600 ve Y: 459.600 – 460.100 koordinatları arasında bulunmakta olup onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.20 Yencok 7.50 metre yapılaşma koşullarında "Belediye Hizmet Alanı(İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez)", "Trafo Alanı", "Park Alanı" ve Yaya Yolu olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 65.963 m² alanı kapsamaktadır(**Bkz. Resim 2**).

Planlama Alanı2; Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D06B3A imar paftasında X: 4.283.200 – 4.283.400 ve Y: 460.000 – 460.100 koordinatları arasında bulunmakta olup onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında yol olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 524 m² alanı kapsamaktadır(**Bkz. Resim 2**).

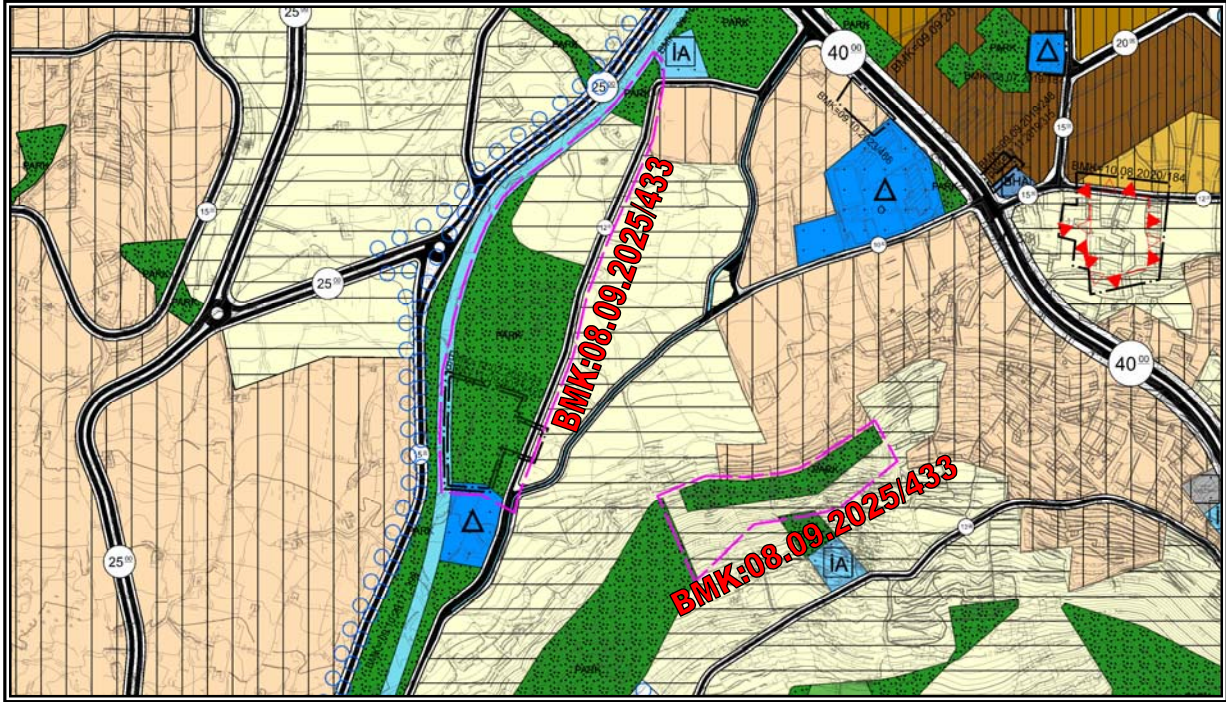
Planlama Alanı3; Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D06BA imar paftasında X: 4.283.200 – 4.283.300 ve Y: 460.000 – 460.100 koordinatları arasında bulunmakta olup onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında yol olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 406 m² alanı kapsamaktadır(**Bkz. Resim 2**).

Planlama Alanı4; Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D06B3C, K35D06B3D imar paftalarında X: 4.282.800 – 4.283.100 ve Y: 459.000 – 460.300 koordinatları arasında bulunmakta olup onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında minimum 10.000 m² ifraz şartlı TAKS=0.025 KAKS=0.050 yapılaşma koşullarında "Gelişme Konut Alanı", "Park Alanı" ve 7 metrelik yaya yolu olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 22.991 m² alanı kapsamaktadır(**Bkz. Resim 2**).

Planlama Alanı5; Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D06B3B imar paftasında X: 4.283.300 – 4.283.500 ve Y: 460.300 – 460.400 koordinatları arasında bulunmakta olup onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı", "Trafo Alanı" ve yol olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 2.705 m² alanı kapsamaktadır (**Bkz. Resim 2**).

Planlama alanı; Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.09.2025 tarih ve 433 sayılı kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 3)**

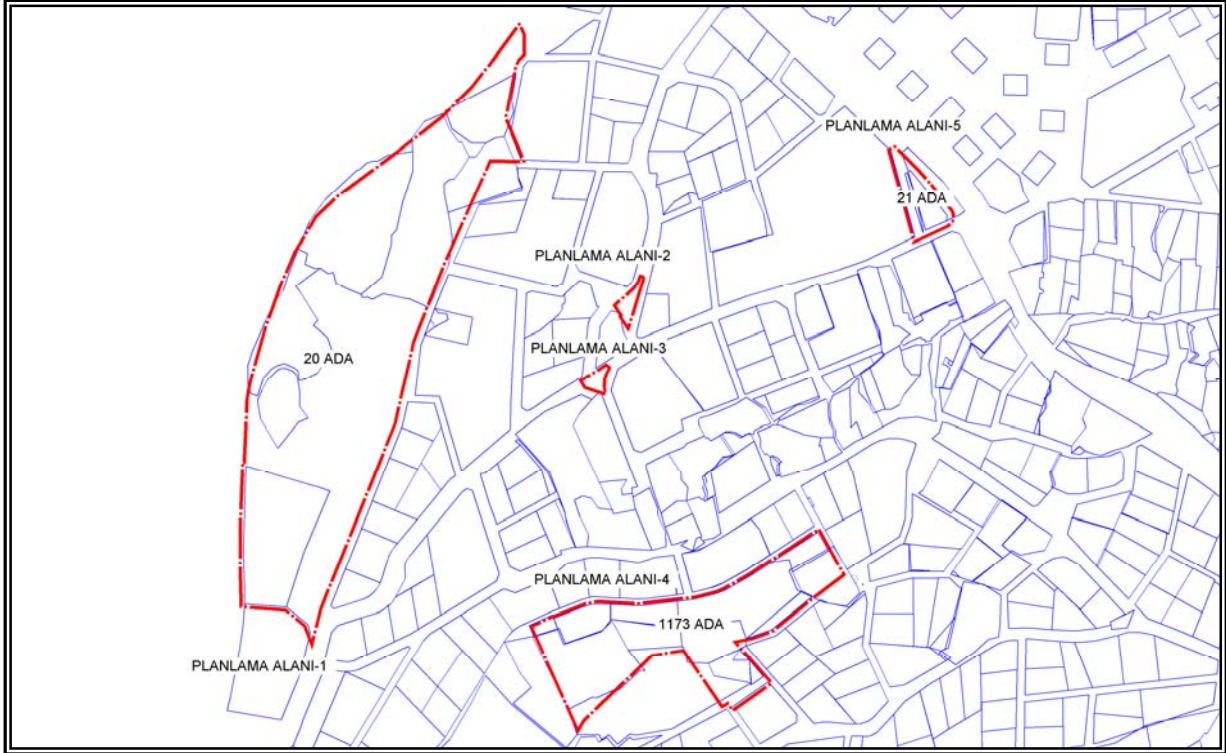
Resim 3: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3) MÜLKİYET ANALİZİ

1 numaralı planlama alanı; tapuda Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Talas Belediyesine ait 2284 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, şahıs mülkiyetine ait 20 ada 16, 20, 21, 22 ve 24 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici kamu arazileri üzerinde bulunmakta iken 4 numaralı planlama alanı ise mülkiyeti Talas Belediyesi'ne ait 1173 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2454 ada 3 ve 6 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde bulunmaktadır. 5 numaralı planlama alanı; tapuda Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, şahıs mülkiyetine ait 21 ada 32 parsel numaralı taşınmaz, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesine 21 ada 33 parsel numaralı taşınmaz ve mülkiyeti Talas Belediyesine ait 433 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde bulunmaktadır. 2 ve 3 numaralı planlama alanları tescil harici yol alanları üzerinde bulunmaktadır **(Bkz. Resim 4)**.

Resim 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

1 numaralı planlama alanı; tapuda Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Talas Belediyesine ait 2284 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, şahıs mülkiyetine ait 20 ada 16, 20, 21, 22 ve 24 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici kamu arazileri üzerinde bulunmakta iken 2 numaralı planlama alanı ise mülkiyeti Talas Belediyesi'ne ait 1173 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2454 ada 3 ve 6 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde bulunmakta olup onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı", "Gelişme Konut Alanı" ile "Park Alanı" olarak planlıdır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında park alanı ve belediye hizmet alanı olarak planlı mülkiyeti Talas Belediyesine ait 2284 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, şahıs mülkiyetine ait 20 ada 16, 20, 21, 22 ve 24 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici kamu arazilerinin bulunduğu alanın uygulamada karşılaşılan sorunlar ve kamulaştırma davaları nedeniyle konut alanı ve park alanı olarak planlanması, söz konusu bölgeden kaldırılan park alanının ise donatı dengesinin korunması amacıyla



mülkiyeti Talas Belediyesine ait 1173 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2454 ada 3 ve 6 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde yeniden planlanması şeklinde imar planı değişikliği talep etmiştir.

Bahse konu talep dikkate alınarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2025 tarih 433 sayılı kararı ile onanmıştır.

Talas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2025 tarih 433 kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanması talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Talas Belediyesine ait 2284 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, şahıs mülkiyetine ait 20 ada 16, 20, 21, 22 ve 24 parsel numaralı taşınmazlar, mülkiyeti Talas Belediyesi'ne ait 1173 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2454 ada 3 ve 6 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici kamu arazilerinin bulunduğu alanda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği dikkate alınarak hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında yapılan düzenlemeler aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır.

- Planlama Alanı-1 sınırları içerisinde, onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 20 ada 22 ve 24 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda planlı "Park Alanı", uygulamada yaşanan sorunların çözülebilmesi amacıyla, Ayrık Nizam 2 Kat TAKS=0,12 KAKS=0,24 minimum 1000 m² ifraz şartlı yapılaşma koşullarında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Plan değişikliği kapsamında kaldırılan "Park Alanı" ise donatı dengesinin korunması amacıyla; "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı 2284 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan ile Planlama Alanı 2-3-4-5 sınırları içerisinde "Park Alanı" ilave edilerek karşılanmıştır.(Bkz. Resim 5)



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

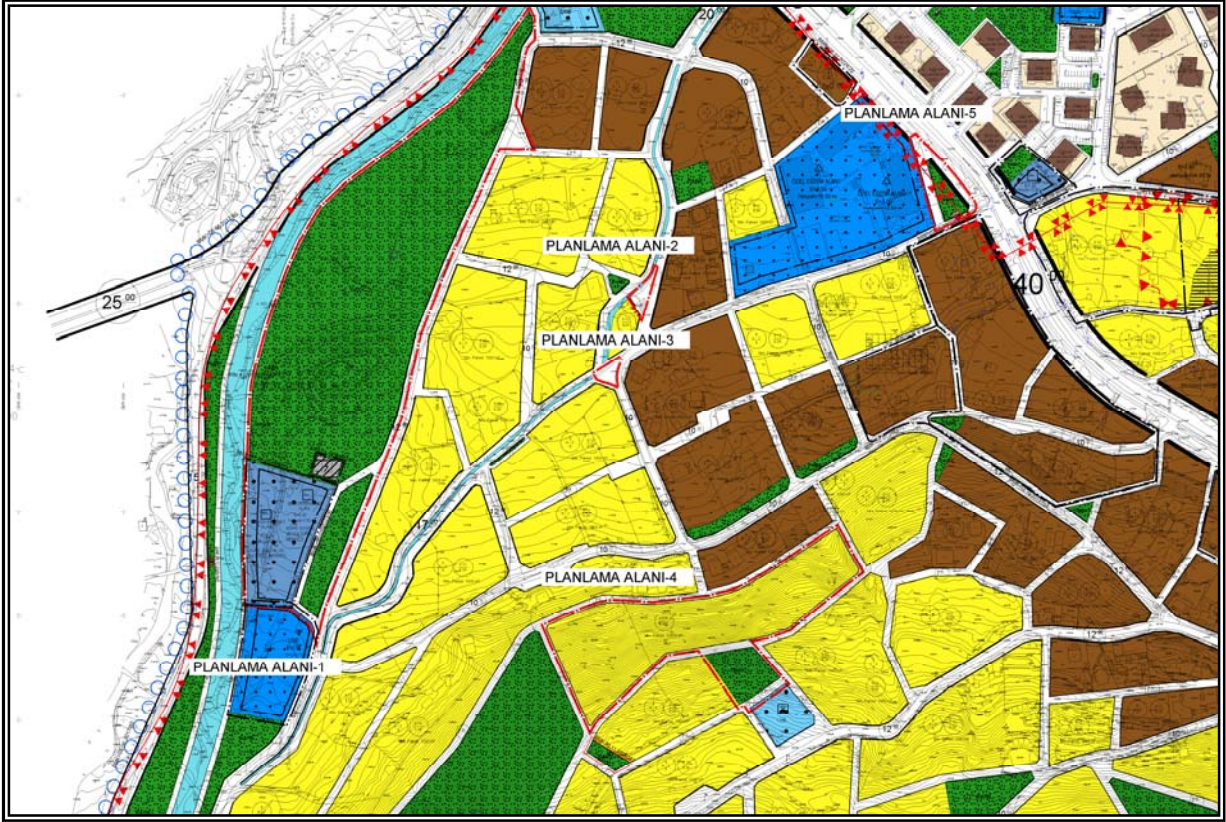
ALAN KULLANIMLARI	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
	Durum (m2)	Durum (m2)
GELİŞME KONUT ALANI	18208	25699
BELEDİYE HİZMET ALANI	7958	0
PARK ALANI	54173	54353
TRAFO ALANI	524	524
YOL ALANI	12374	12660
TOPLAM	93236	93236

Uygulama imar planı değişikliği kapsamında artırılan gelişme konut alanlarında (7.491 m²) 1.000 m² ifraz şartı bulunduğu dikkate alınarak ilave edilen 7 parselde yaşayacak nüfus $7 \times 4 = 28$ kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus artışından kaynaklı yeşil alan ihtiyacı dikkate alınarak bölgesinde 180 m² yeşil alan artırılarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

1/1.000 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)

Resim 4: Talas İlçesi, Harman Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Planlama Alanlarının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Talas İlçesi, Harman Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Planlama Alanlarında 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

