



**KAYSERİ İLİ, TALAS İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ, 206 ADA 4 VE 5
PARSEL, 207 ADA 3 PARSEL VE 208 ADA 17 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

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



www.imajsehircilik.com

**TALAS İLÇESİ, BAHÇELİEVLER MAHALLESİ, 206 ADA 4 VE 5 PARSEL,
207 ADA 3 PARSEL VE 208 ADA 17 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde, Atatürk Bulvarı ile İncirli Sokak arasında kalan alanda, Gecebulutları Sokak üzerinde konumlanmaktadır (**Bkz. Resim 1**).

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı, düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup doğal karakterli boş arazi statüsündedir. Planlama alanının yakın çevresinde ise konut kullanımlı yapılar, park ve doğal karakterli boş araziler yer almaktadır.

Resim 4: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kayseri Vakıflar Bölge Müdürlüğüne ait 206 ada 4-5 parsel ile 207 ada 3 parsel, mülkiyeti Talas Belediyesine ait 208 ada 17 parsel ve tescil harici alan üzerinde bulunmakta olup yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Özel Sosyal Tesis Alanı" ve "Park Alanı" şeklinde planlıdır.

Talas Belediyesi tarafından, Kayseri Vakıflar Bölge Müdürlüğüne başvurusuna istinaden; özel sosyal tesis alanı ve konut alanı olarak planlı bahse konu taşınmazların bulunduğu alanın yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

İlgili talep dikkate alınarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarih 231 sayılı kararı ile onanmıştır.

Talas Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlüğü tarafından, Kayseri Vakıflar Bölge Müdürlüğüne başvurusu dikkate alınarak özel sosyal tesis alanı ve park alanı olarak planlı bahse konu taşınmazların bulunduğu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olacak şekilde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Talas İlçesi Bahçelievler Mahallesinde, Planlama Alanı sınırları içerisinde Kayseri Vakıflar Bölge Müdürlüğüne başvurusuna istinaden 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun şekilde hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Değişikliği kapsamında yapılan düzenlemeler aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır
(Bkz. Resim 5);

- Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, mülkiyeti Kayseri Vakıflar Bölge Müdürlüğüne ait 206 ada 4-5 parsel ile 207 ada 3 parsel ve tescil harici alan üzerinde planlı park alanının batısına, E=1,50 Yençok=12.50 metre yapılaşma koşullarında 536 m² "Özel Sosyal Tesis Alanı" planlanmıştır. Tüm cephelerinden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi planlanmıştır.
- Mülkiyeti Talas Belediyesine ait 208 ada 17 parsel numaralı taşınmaz üzerinde planlı E=2.20 Yençok: 50.50 metre yapılaşma koşullarında Özel Sosyal Tesis Alanı şeklinde planlı alan, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda E=1.00 Yençok= 10.75 metre yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" şeklinde planlanmıştır. Ticaret Alanının kuzey, güney ve doğu cephesinden 10'ar metre, batı cephesinden ise 5 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenmiştir.
- Kaldırılan park alanının karşılanması amacıyla, planlanan ticaret alanının güneyinde 1,060 m² "Park Alanı" planlanmıştır.

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

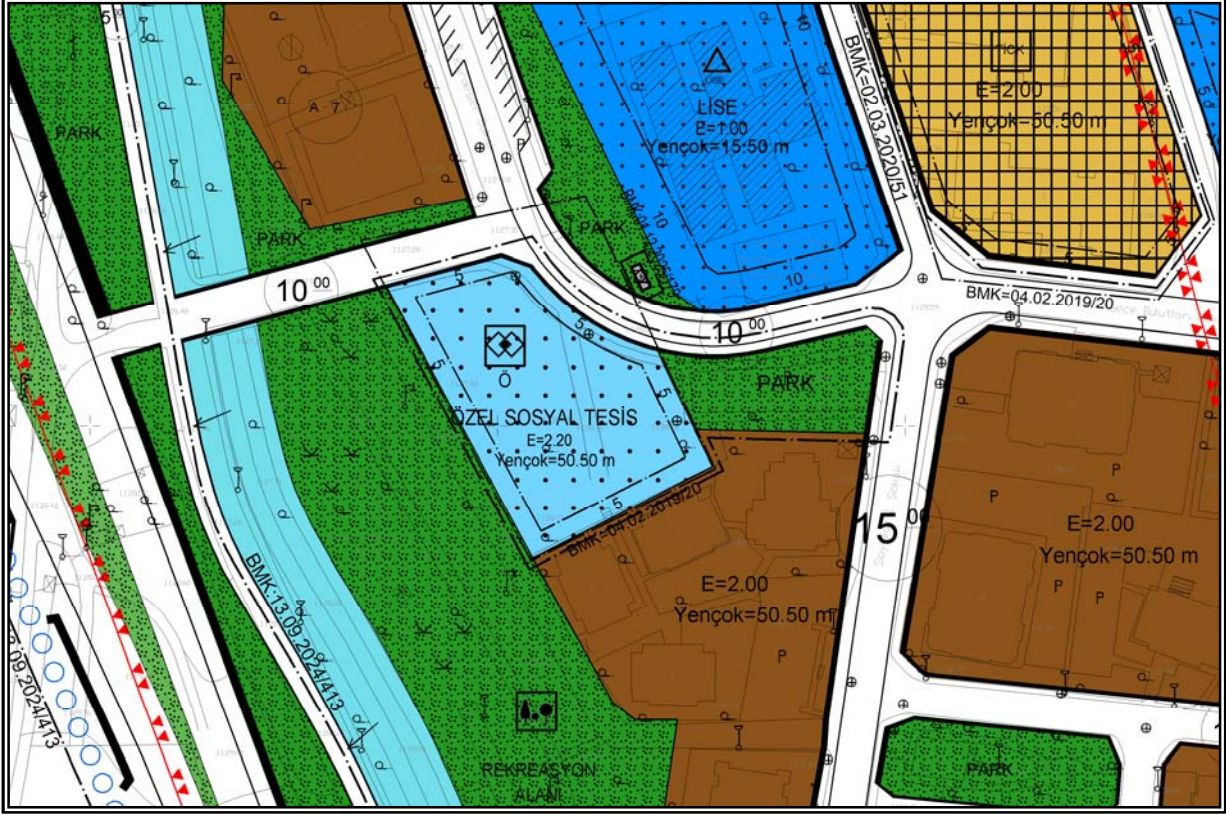
ALAN KULLANIMLARI	MEVCUT PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
	Durum (m ²)	Durum (m ²)
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	3190	536
TİCARET ALANI	0	213
PARK ALANI	1059	1608
YOL+OTOPARK ALANI	999	2891
TOPLAM ALAN	5248	5248

Hazırlanan 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 2: Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi Sınırları İçerisinde 206 Ada 4 ve 5 Parsel, 207 Ada 3 Parsel İle 208 Ada 17 Parsel Numaralı Taşınmazların Bulunduğu Alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi Sınırları İçerisinde 206 Ada 4 ve 5 Parsel, 207 Ada 3 Parsel İle 208 Ada 17 Parsel Numaralı Taşınmazların Bulunduğu Alanda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

