



**KAYSERİ İLİ, TALAS İLÇESİ,
YUKARI TALAS MAHALLESİ, 1423 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

**KAYSERİ İLİ, TALAS İLÇESİ, YUKARI TALAS MAHALLESİ,
1423 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Yukarı Talas Mahallesi sınırları içerisinde, Endürlük Caddesinin yaklaşık 100 metre batısında, Övün Sokak, Özer Sokak ve Ali Dağı 360 Derece Sokak arasında kalan alanda konumlanmaktadır (Bkz. Resim 1).

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



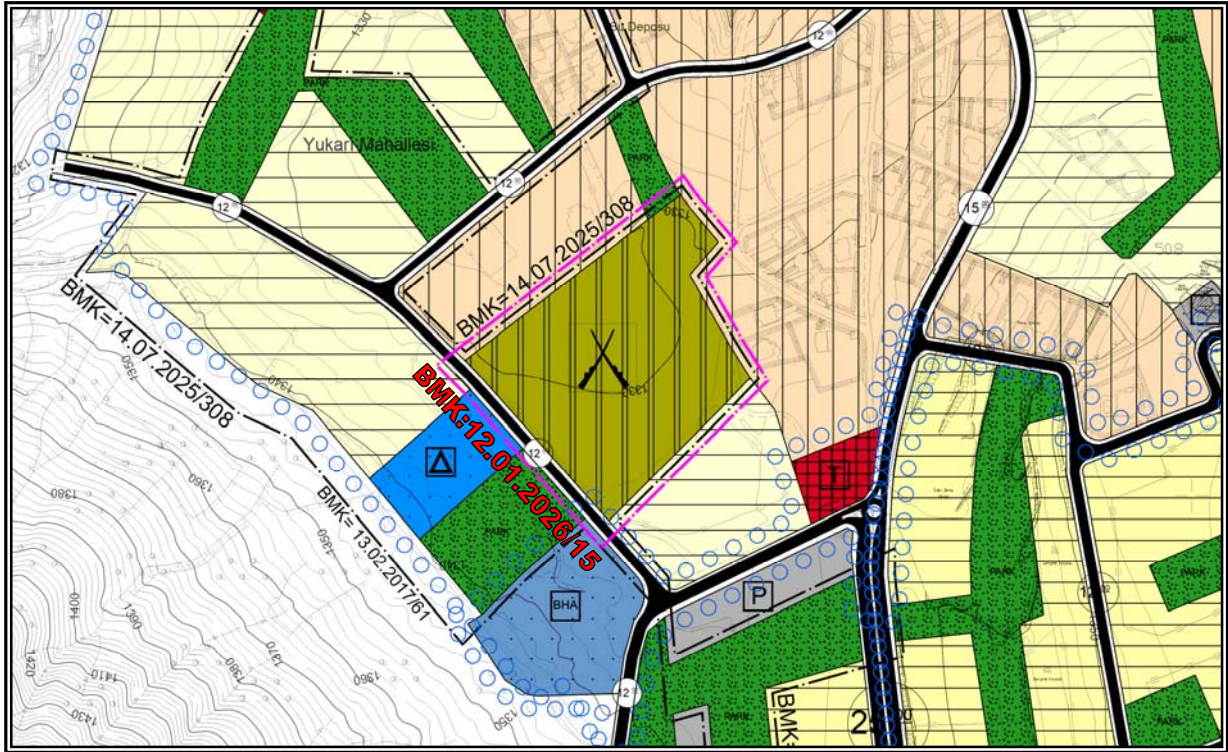
Planlama alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup boş arazi statüsündedir. Planlama alanının yakın çevresinde ise 1-2 katlı, bahçeli, konut kullanımlı yapılar, belediyeye ait sosyal tesis ve boş araziler yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Yukarı Talas Mahallesi sınırları içerisinde mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D07D2A imar paftasının X: 4.281.900 – 4.282.300 ve Y: 461.900 – 462.200 koordinatları arasında bulunmakta olup 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1,00 Yençok=15,50 metre yapılaşma koşullarında "Lise Alanı" şeklinde planlıdır. Planlama alanı 27,900 m²'lik alanı kapsamaktadır (**Bkz. Resim 2**).

Planlama alanı; Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2026 tarih ve 15 sayılı kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Askeri Alanı" olarak planlıdır (**Bkz. Resim 3**).

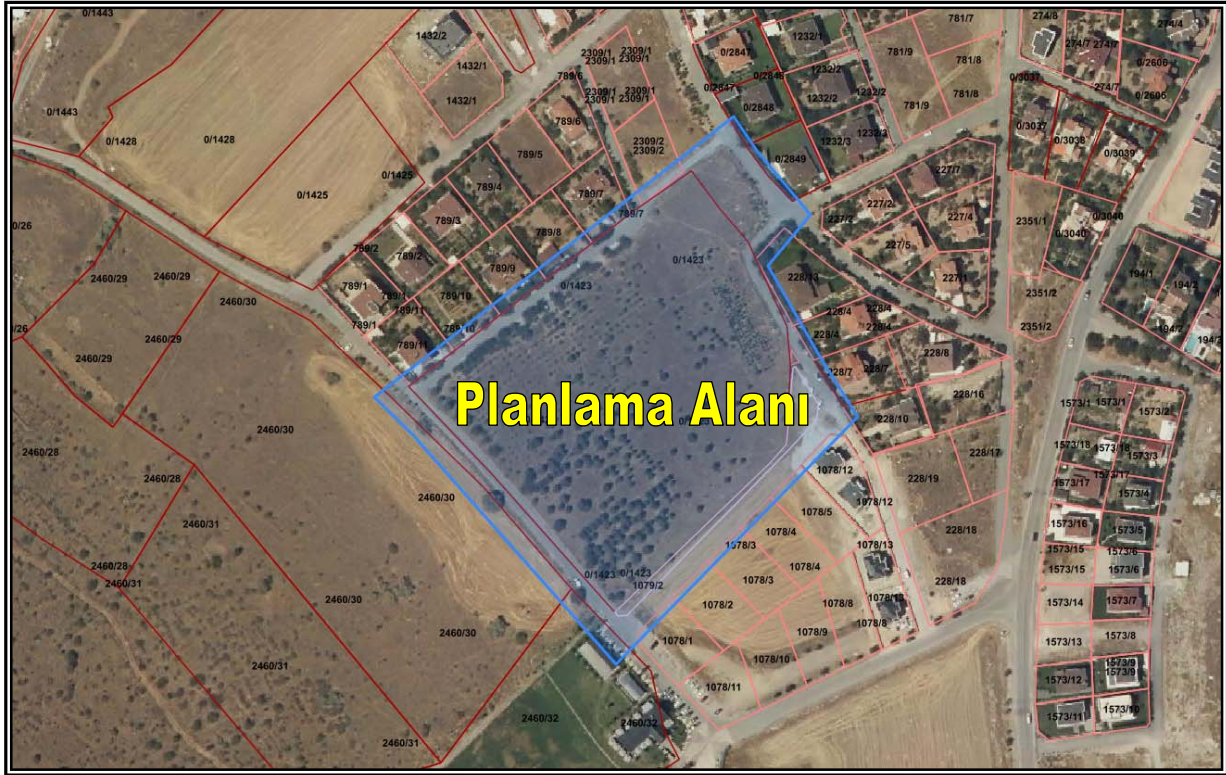
Resim 3: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Talas İlçesi, Yukarı Talas Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1423 parsel numaralı taşınmaz ile tescile tabi olmayan kamu arazilerinin bulunduğu alanda yer almaktadır (**Bkz. Resim 4**).

Resim 4: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Yukarı Talas Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1423 parsel numaralı taşınmaz ile tescile tabi olmayan kamu arazilerinin bulunduğu alanda yer almakta olup 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Lise Alanı" şeklinde planlıdır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13905636 sayılı yazısında; Talas İlçesi, Yukarı Talas Mahallesi sınırları içerisinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1423 parsel numaralı ve 23.482,78 m² yüzölçümlü, İçişleri Bakanlığı (Jandarma Genel Komutanlığı) adına "Hizmet Binası ve Lojman" yapılmak üzere hizmet süresince kesin tahsisli taşınmazın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Askeri Tesis ve Lojman Alanı" olarak planlı iken, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2017 tarih ve 61 sayılı kararı ile "Lise Alanı" olarak plan değişikliği yapıldığından dava açıldığı, Kayseri İl Jandarma Komutanlığı'ndan alınan 14.07.2017 tarih ve 35801-17 sayılı yazıda; yapılan imar plan değişikliği hakkında Kayseri



Büyükşehir Belediye Başkanlığının 11.07.2017 tarih ve 10840 sayılı yazısı ile 1/1.000 ölçekli Revizyon İmar Planı sürecinin tamamlanmasının ardından taşınmazın imar planında yeniden "Askeri Alan" olarak planlanması çalışmasının yapılacağı taahhüt edildiğinden açılan davadan feragat edildiği, Kayseri İl Jandarma Komutanlığının 16.10.2025 tarih ve 43243026 yazısında ise Bakanlıkça tahsisli söz konusu taşınmaz üzerinde yeni hizmet binası yapılmasına ihtiyaç duyulduğu belirtilmiş olup taşınmazın "Askeri Alan" olarak planlanması şeklinde imar planı değişikliği talep edilmiştir.

İlgili talep dikkate alınarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2026 tarih 15 sayılı kararı ile onanmıştır.

Talas Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlüğü tarafından, Kayseri İl Jandarma Komutanlığının 16.10.2025 tarih ve 43243026 yazısında Bakanlıkça tahsisli söz konusu taşınmaz üzerinde yeni hizmet binası yapılmasına ihtiyaç duyulduğu talebi dikkate alınarak, lise alanı olarak planlı bahse konu taşınmazların bulunduğu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olacak şekilde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Talas İlçesi Yukarı Talas Mahallesi, Planlama Alanı sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İçişleri Bakanlığı (Jandarma Genel Komutanlığı) adına tahsisli 1423 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yeni hizmet binası yapılması amacıyla 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, E=1,00 Yençok=15,50 metre yapılaşma koşullarında "Lise Alanı" şeklinde planlı alan, E=0,30 Yençok=8.50 metre yapılaşma koşullarında 21,207 m² "Askeri



İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TANITIM HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
"A Grubu Planlama"

Alanı" şeklinde planlanmıştır. Askeri Alanın tüm cephelerinde 10 metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiştir.

- Planlama Alanı sınırı içerisinde mülkiyet deseni dikkate alınarak Askeri Alan şeklinde planlanan alanın kuzeybatısında 12 metre, güneydoğu ve kuzeydoğusunda 10 metre genişliğinde "Taşıt Yolu" planlanmıştır. Planlama alanının kuzeyinde çevresinde hizmet vermesi amacıyla 785 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 (m2)	Durum (m2)
LİSE ALANI	22477	0
ASKERİ ALAN	0	21207
PARK ALANI	0	785
YOL+OTOPARK ALANI	5423	5908
TOPLAM ALAN	27900	27900

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)

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 TDKDRKN	MD Tarihi: 03.12.2025 Proje Kayıt No: 38-2025-155 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

Resim 2: Talas İlçesi, Yukarı Talas Mahallesi, 1423 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Talas İlçesi, Yukarı Talas Mahallesi, 1423 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

