



**KAYSERİ İLİ, TALAS İLÇESİ,
HARMAN MAHALLESİ, 4912 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, HARMAN MAHALLESİ,
4912 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde; Atatürk Bulvarının 50 metre güneyinde, Yunus Emre Caddesi ile Yunus Emre 1. Sokak arasında kalan alanda konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



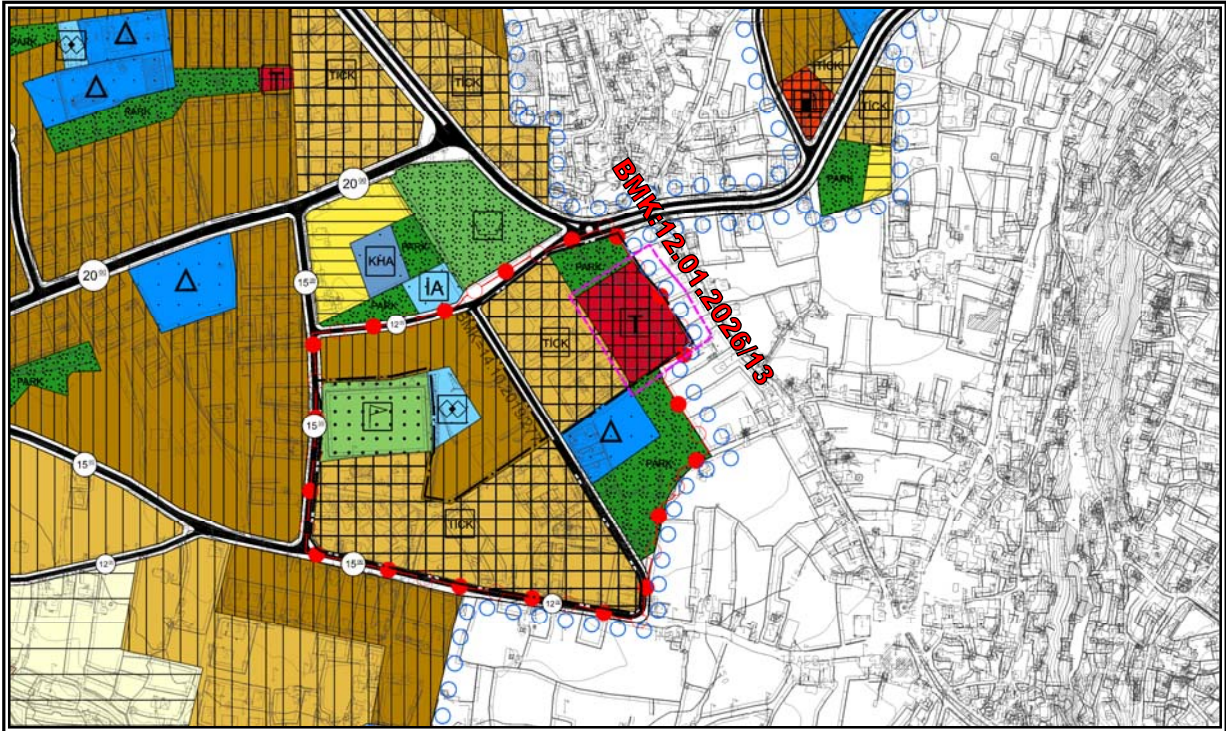
Planlama alanı; düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup boş arazi statüsündedir. Planlama alanının yakın çevresinde 2-3 katlı konut kullanımlı yapılar, sosyal altyapı tesisleri ve boş araziler yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D07A4B imar paftasının X: 4.283.600 – 4.283.750 ve Y: 461.450 – 461.650 koordinatları arasında bulunmakta olup yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1,50 Yençok=24,50 metre yapılaşma koşullarında "Otel Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanı 7971 m² alanı kapsamaktadır **(Bkz. Resim 2)**.

Planlama alanı; Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.01.2026 tarih ve 13 sayılı kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret 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, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Talas Belediyesi'ne ait 4912 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almaktadır. **(Bkz. Resim 4)**

Resim 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Planlama alanı; tapuda Talas İlçesi, Harman Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Talas Belediyesi'ne ait 4912 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde yer almakta olup yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Otel Alanı" olarak planlıdır.

Talas Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 02.12.2025 tarih ve 89237 sayılı yazısında; mülkiyeti Talas Belediyesine ait 7.101,55 m² büyüklüğüne sahip 4912 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında E=1.50 ve Yençok=24.50 metre yapılaşma nizamına sahip otel alanı olarak planlı iken söz konusu alanın aynı yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" olarak planlanması talep edilmiştir.

İlgili talep dikkate alınarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2026 tarih 13 sayılı kararı ile onanmıştır.



Talas Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlüğü tarafından Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisince 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 Belediyesi'ne ait "Otel Alanı" olarak planlı 4912 ada 1 parsel numaralı taşınmazın, "Ticaret Alanı" olarak yeniden planlanması kapsamında yapılan değişiklikler aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır.

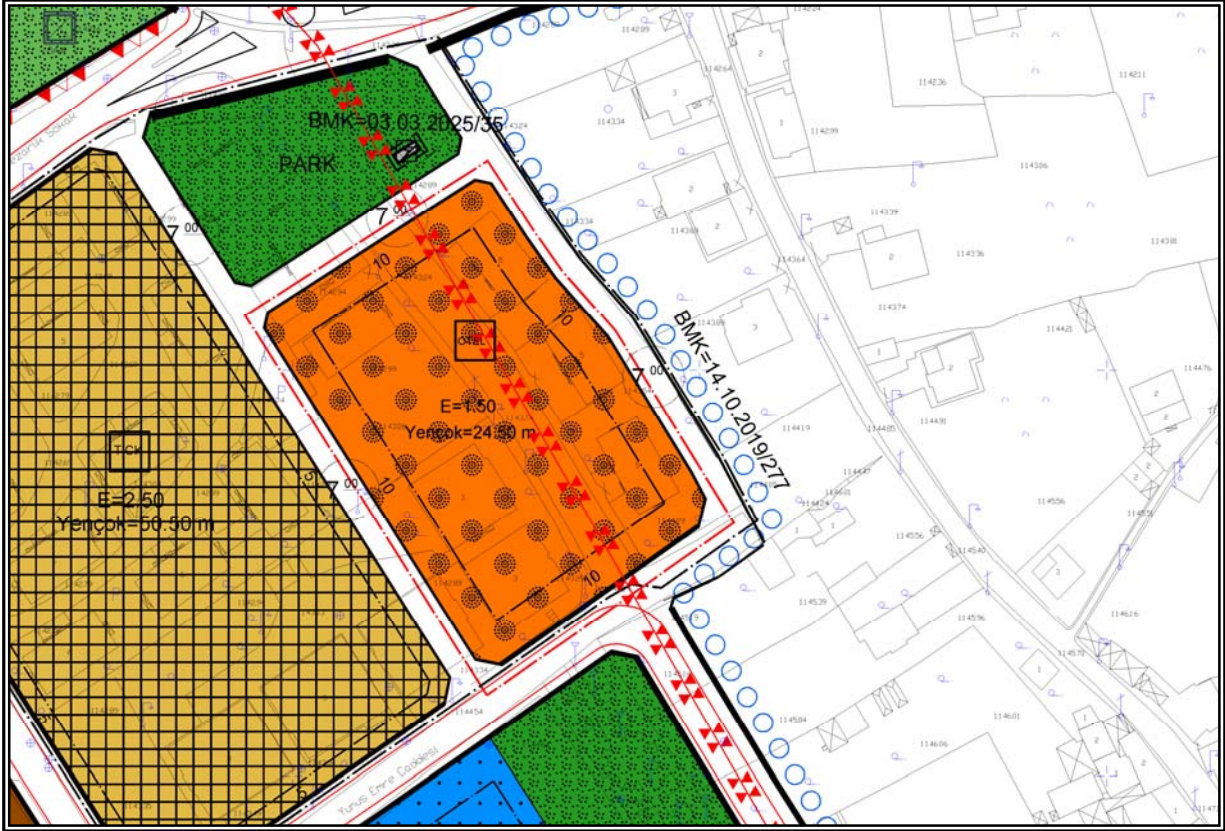
- Mevcut uygulama imar planında E=1,50 Yençok=24,50 metre yapılaşma koşullarında planlı "Otel Alanı" bölgenin ticaret alanı ihtiyacı ve Nazım İmar Planı Değişikliği dikkate alınarak, E=1,80 Yençok=16,50 metre(4KAT) yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" şeklinde planlanarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır(**Bkz. Resim 5**).

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
 TDKDHRKN	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 tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

Resim 4: Talas İlçesi, Harman Mahallesi, 4912 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Talas İlçesi, Harman Mahallesi, 4912 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazın Batısının Bulunduğu Alanda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

