



**KAYSERİ İLİ, TALAS İLÇESİ,
YENİDOĞAN MAHALLESİ, 332 ADA 1 PARSEL İLE
27 ADA 282 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN
BULUNDUĞU ALANDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

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



www.imajsehicilik.com

**TALAS İLÇESİ, YENİDOĞAN MAHALLESİ,
332 ADA 1 PARSEL İLE 27 ADA 282 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN
BULUNDUĞU ALANDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde; Atatürk Bulvarının yaklaşık 110 metre kuzeyinde, Ertuğrul Caddesi ile Pazar Caddesi 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 park ve otopark olarak kullanılmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde ise 5-6 katlı konut kullanımlı yapılar, kamu kurumu ve otoparklar yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

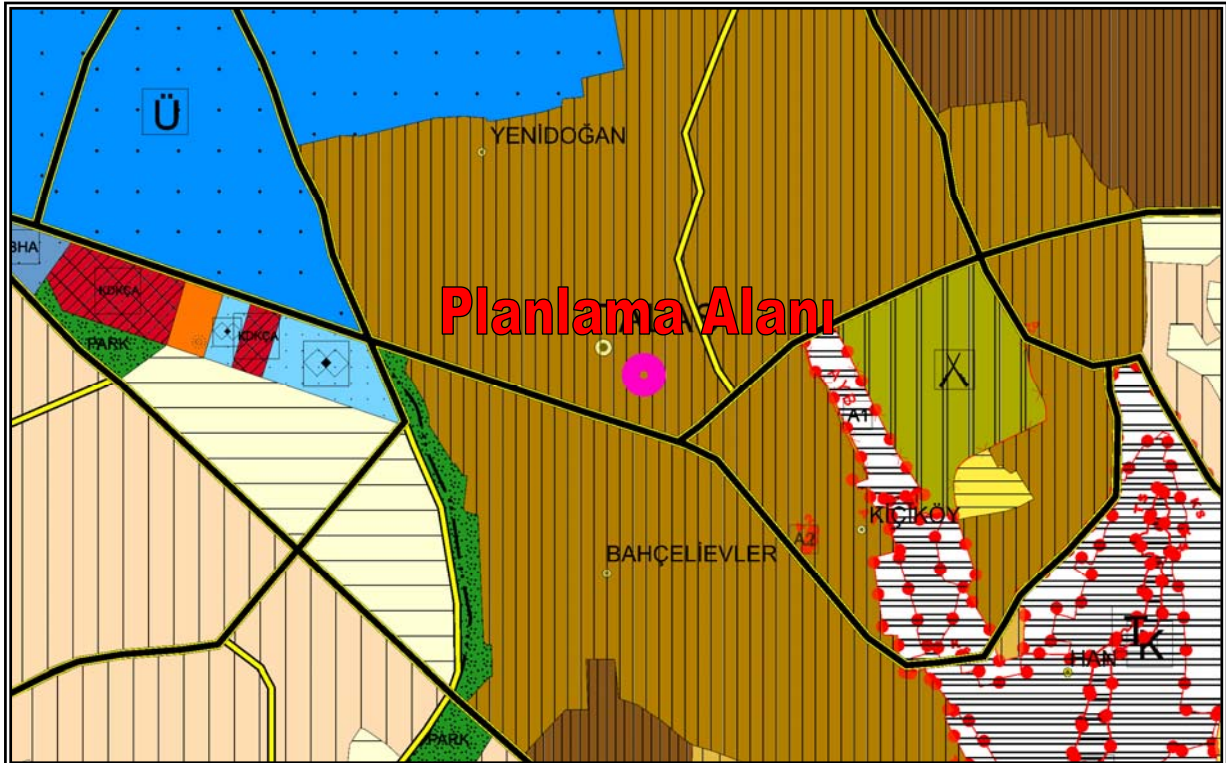
Planlama alanı; Talas İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35D06B imar paftasının X: 4.284.950 – 4.284.750 ve Y: 460.650 – 460.750 koordinatları arasında bulunmakta olup yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 0,20 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi ve doğusu; yüksek yoğunlukta mevcut konut alanı,
- Güneyi; 15 metre genişliğinde ikinci derece yol,
- Batısı ise 12 metre genişliğinde ikinci derece yol olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 4)**

Planlama alanı; Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18.08.2017 tarih ve 337 sayılı kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 2)**

Resim 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Talas İlçesi, Kçükköy Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Talas Belediyesine ait 332 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 27 ada 282 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda yer almaktadır. (Bkz. Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Talas Belediyesine ait 332 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 27 ada 282 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda yer almakta olup yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır.

Talas Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 19.09.2025 tarih ve 85517 sayılı yazısında; Talas İlçesi, Kçükköy Mahallesi sınırları içerisinde 182 ada 1, 4, 7 ve 8 parsel numaralı taşınmazlar, E=2,45 ve Yençok=50,50 m. yapılaşma koşullu Ticaret-Konut



(TİCK) Alanı olarak planlı iken, söz konusu taşınmazların malikleri tarafından kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında değerlendirilebilir duruma gelmesi için $E=3,00$ ve $Yençok=50,50$ m. yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak planlanması talep edilmiş, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde yer alan "artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır" hükmüne istinaden ilave edilecek nüfusun ihtiyacı olan park ve yeşil alanın karşılanması için mülkiyeti Talas Belediyesine ait 332 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ve civarının yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

İlgili talep, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiğinden, alt ölçekli planlama çalışmalarının yönlendirilmesi ve planlar arası uyumun sağlanması amacıyla bahse konu taşınmazların bulunduğu alanın yeniden düzenlenmesi şeklinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği istenilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

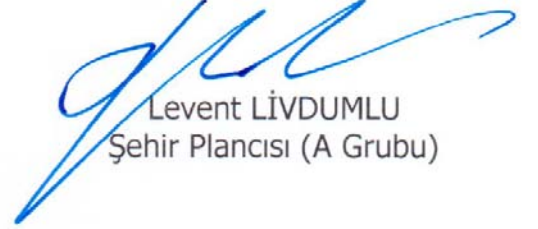
Talas İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, özel mülkiyete ait 182 ada 1, 4, 7 ve 8 parsel numaralı taşınmazlar, yürürlükte olan imar planlarında Ticaret – Konut Alanı (TİCK) olarak planlı iken söz konusu yapı adasının kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında değerlendirilebilir duruma gelebilmesi için 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapı yoğunluğunun artırılması talebiyle birlikte ortaya çıkacak ilave nüfusun ihtiyacının karşılanması amacıyla; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlı, mülkiyeti Talas Belediyesine ait 332 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 27 ada 282 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanın "Park ve Yeşil Alan" olarak yeniden düzenlenmesi şeklinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Resim 5)

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırı içerisindeki yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları ve kullanım türlerinin dağılımı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.



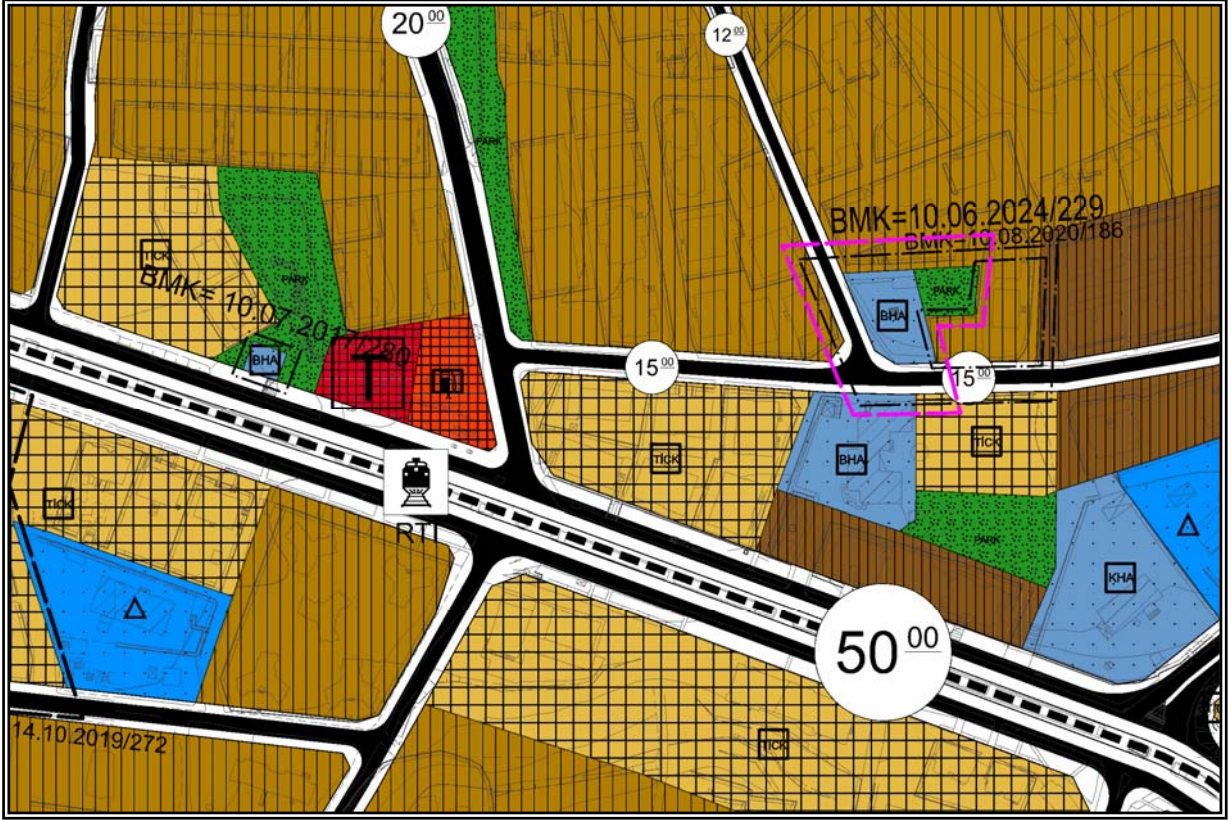
İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TANITIM HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
"A Grubu Planlama"

1/5.000 ölçekli Nazım 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
 TUBT2UFC	MD Tarihi: 02.01.2026 Proje Kayıt No: 38-2026-001 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescillinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir meslek kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

Resim 4: Talas İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 332 Ada 1 Parsel İle 27 Ada 282 Parsel Numaralı Taşınmazların Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Talas İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 332 Ada 1 Parsel İle 27 Ada 282 Parsel Numaralı Taşınmazların Bulunduğu Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

