



**KAYSERİ İLİ, TALAS İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 128 ADA 18 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, BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 128 ADA 18
PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde; Atatürk Caddesi'nin batısında, Fatma Zehra Dülgeroğlu İlkokulu'nun doğusunda konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı; düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan üzerinde 3 katlı konut kullanımlı yapılar görülmektedir. Planlama alanının yakın çevresinde ise 3 – 5 - 10 katlı konut kullanımlı yapılar Fatma Zehra Dülgeroğlu İlkokulu'na ait yapılar yer almaktadır.

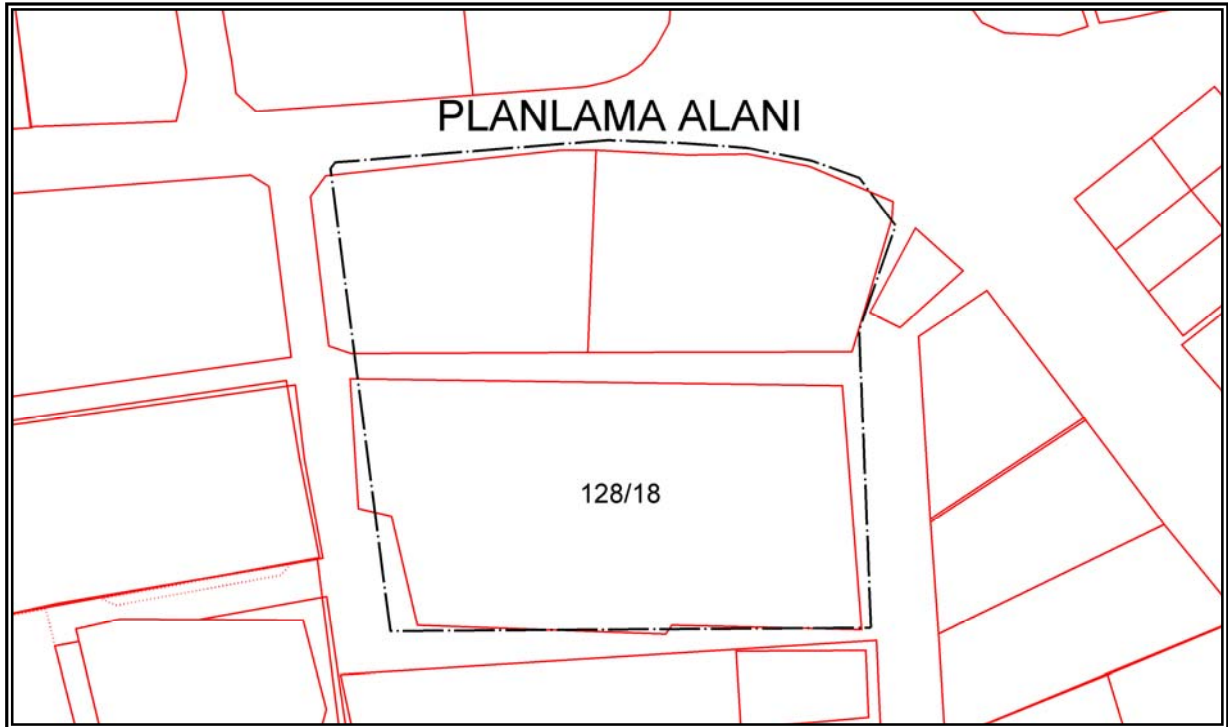
2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının K35D07A1D imar paftasının X: 4283900 – 4284100, Y: 461000 - 461200 koordinatları arasında bulunmakta olup, yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=2,00 Yençok=34,00 metre yapılaşma koşullarında "Ticaret - Konut Alanı" ve E=2,00 Yençok=34,00 metre yapılaşma koşullarında "Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanı 14.733 m²'lik alanı kapsamaktadır. (Bkz. Resim 2)

3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Talas İlçesi, Kiciköy Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti şahıslara ait 128 ada 18-109-110 numaralı parseller üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu





4) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti şahıslara ait 128 ada 18-109-110 numaralı parseller üzerinde bulunmaktadır. Yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut-Ticaret Alanı" ve "Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

Talas Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlüğü tarafından; kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yaşanan mülkiyet sorunların giderilmesi amacıyla mülkiyet deseni ve fiili yol dikkate alınarak planlama alanının yeniden düzenlenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı; Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde, kentsel dönüşüm uygulamalarında yaşanan mülkiyet sorunlarının giderilmesi amacıyla mülkiyet deseni ve fiili yol dikkate alınarak hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır. (Bkz. Resim 4)

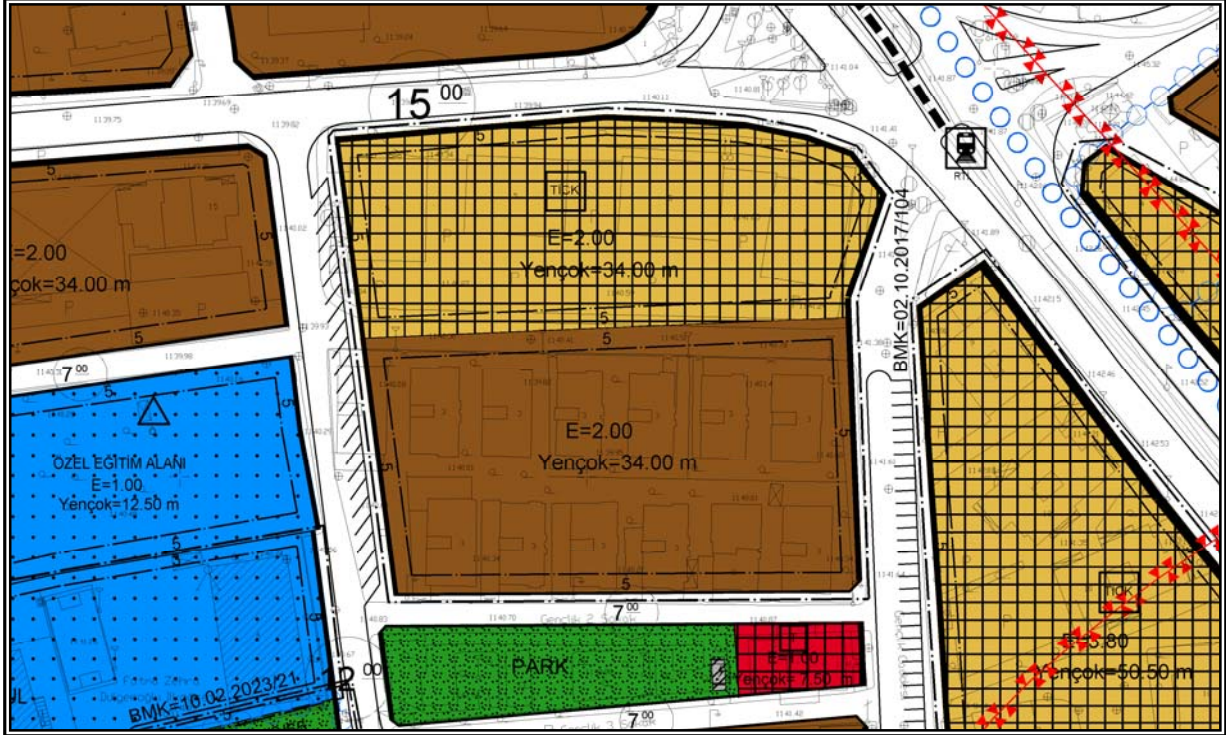
- Kayseri İli Talas İlçesi Kızıköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 128 ada 18 parselin kuzeyinde yer alan fiili kullanılan kadastro yolu dikkate alınarak 7 metre genişliğinde yaya yolu planlanmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda oluşan imar adalarında plan fonksiyonu ve yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

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
 T2KB2AU5	MD Tarihi: 23.07.2026 Proje Kayıt No: 38-2026-055 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, 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.	

Resim 2: Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 128 Ada 18 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanın, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 4: Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 128 Ada 18 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanda, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

