**TALAS(KAYSERİ)**

**1/1000 UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**A) PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Planlama alanı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Bahçelievler Mahallesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının;

K-35-D-06-B-2-C paftasında;

X = 4 284 250 – 4 284 150

Y = 460 680 – 460 720

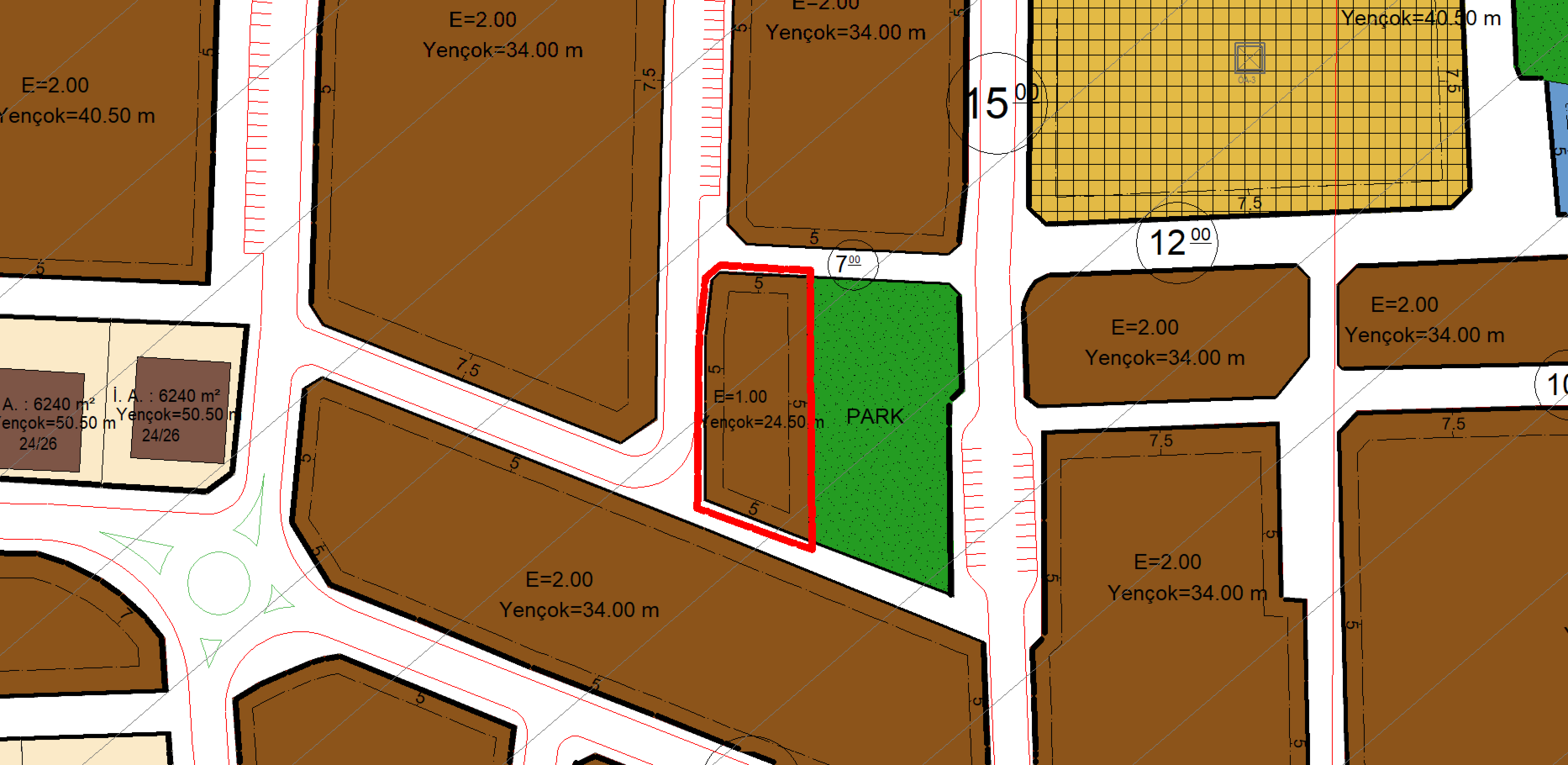
Koordinatları arasında kalan yaklaşık 0,2 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama Alanı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda *“E=1.00 Yençok:24.50 metre yapılaşma şartlı konut alanı ve yol”* olarak tanımlanmıştır.

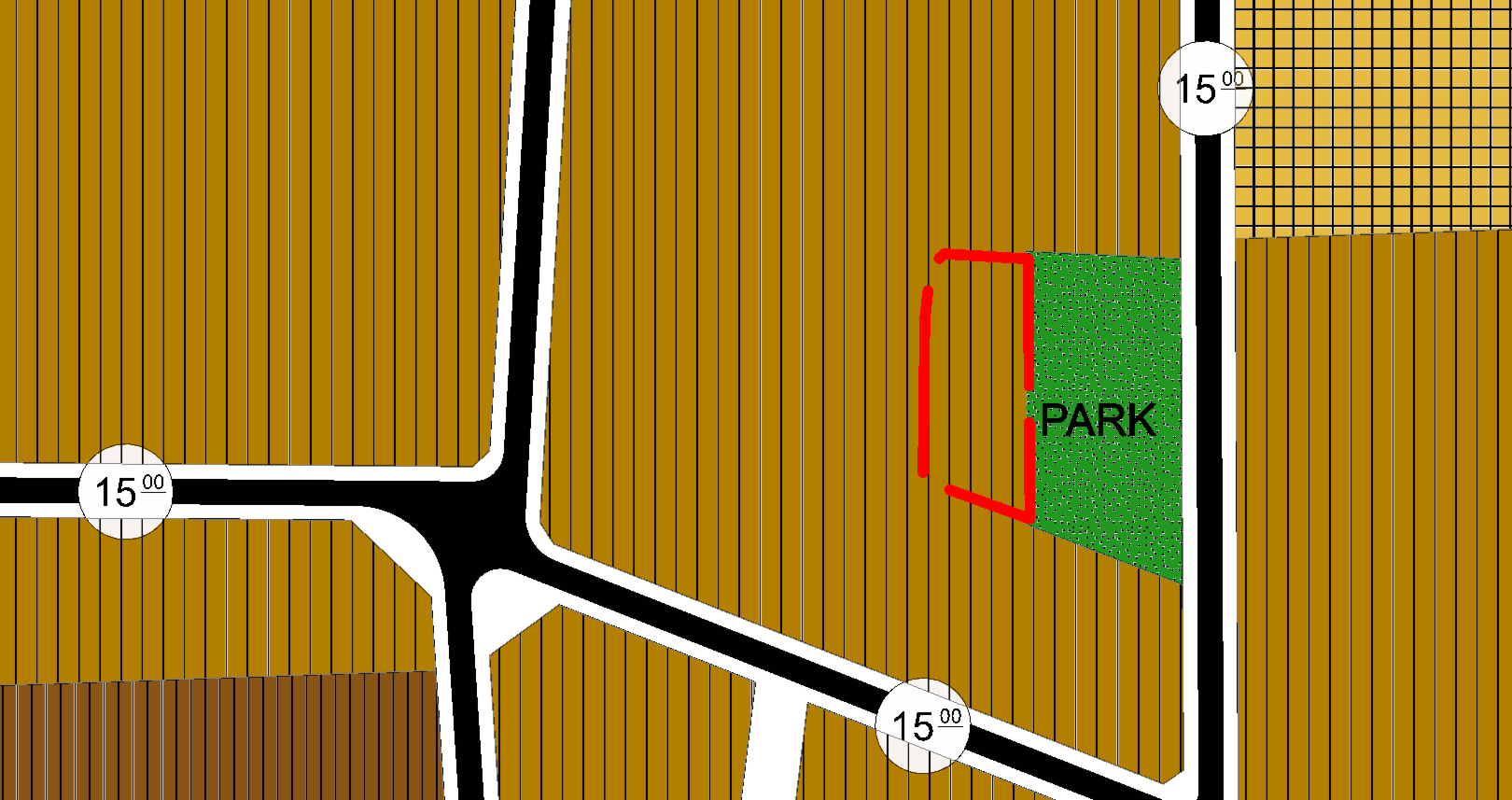
**B) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Talas Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce,

*“Talas ilçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan mülkiyeti şahıs adına kayıtlı 322 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 1/5000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=1.00, Yençok=24.50 metre yapılaşma nizamlı konut alanı olarak planlıdır. Taşınmaz maliki tarafından emsal değerinin artırılarak E=2.00 olarak planlanması talep edilmiş olup; 04.02.2019 tarih ve 24 sayılı Talas Belediyesi Meclis kararı ile talep reddedilmiştir. Söz konusu meclis kararına yönelik olarak Kayseri 1.İdare Mahkemesinin 23.09.2019 tarih ve 2019/774 sayılı iptal kararı bulunmaktadır. Ekli mahkeme kararına istinaden 322 ada 1 parsel numaralı taşınmazın E=2.00 olarak yeniden planlanması hususunda gerekli çalışmanın yapılması…”* talep edilmektedir.



***Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı***



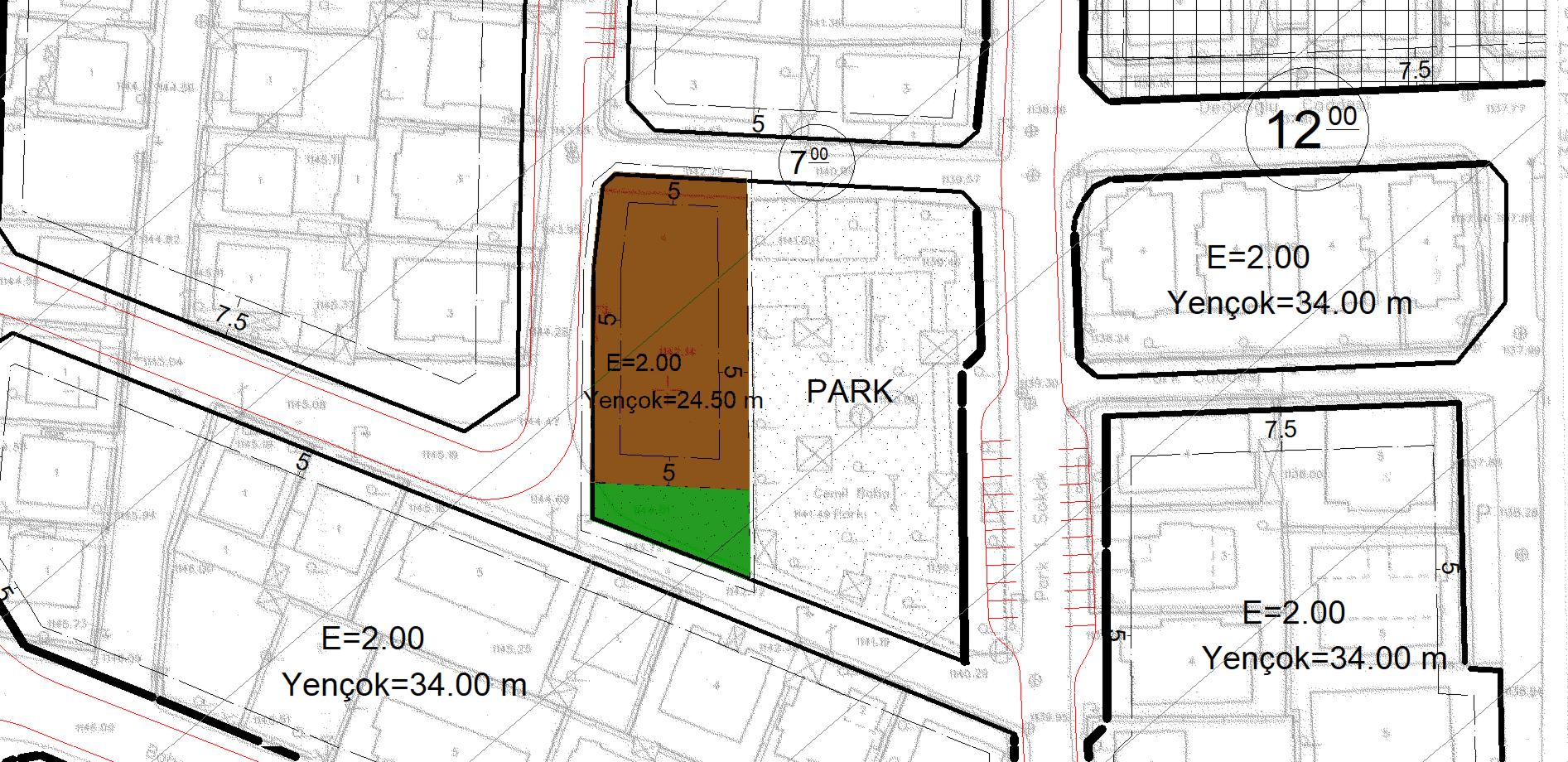
***Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı***

**C) PLANLAMA KARARLARI**

Kayseri 1. İdare Mahkemesi’nin, Bahçelievler Mahallesi 322 ada 1 numaralı parsel malikinin, parselin emsal değerinin çevresine uygun olmadığı gerekçesi ile E=2.00 olarak planlanması talebini reddeden 04.02.2019 tarih ve 24 sayılı Talas Belediyesi Meclis kararını iptal eden 2019/185 Esas, 2019/774 karar numaralı kararın sonuç bölümünde, *“…üst ölçek planlarda belirtilen yüksek yoğunluklu konut alanlarına uvguıı olarak yapılaşma koşullan (emsal) 2.00 olarak belirlenmişken, dava konusu taşınmazın alan kullanımının üst ölçeklere uygun şekilde konut alanı olarak planlandığı ancak yapılaşma koşulunun E=1.00 olarak belirlenmesinin plan hiyerarşisine ve üst ölçekteki plan kararlarında belirlenen yüksek yoğunluk kademelenmesine uygun olmadığı, dolayısıyla taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/1000-1/5000 ölçekli planlarda ölçekler arası yoğunluk/yapılaşma koşulları arasında tutarsızlık bulunduğu, dava konusu 322 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan itibariyle. Talas Belediyesi Meclisinin 08/06/2017 tarih ve 80 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli ilave-revizyon uygulama imar planının, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı ve davacının dava konusu taşınmazıyla ilgili talep ettiği plan tadilatının şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun bir talep olduğunun anlaşılması karşısında, davacının plan tadilatı yapılması talebinin reddine ilişkin işlem açıkça hukuka ve mevzuata aykırıdır.”* Denilmektedir.

Bahsi geçen mahkeme kararı doğrultusunda, E=1.00 Yençok:24.50 metre yapılaşma şartlarına sahip 322 ada 1 numaralı parselin 1387 m²’lik bölümü, çevresinde bulunan imar adalarının emsal yapılaşma şartlarına uygun olarak E=2.00 Yençok:24.50 metre olarak planlanmıştır. Artan nüfusun ihtiyacı olan park alanı ihtiyacı parselin güney bölümünde yaklaşık 292 m² olarak planlanmıştır. Plan değişikliği öncesi inşaat alan 1680 m² iken, plan değişikliği sonrası yaklaşık 2745 m² olmuştur.

Planlama alanında üst ölçek plan kararlarını etkileyici nitelikte herhangi bir değişiklik yapılmadığından, nazım imar planlarında herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.



***1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği***