



**KAYSERİ İLİ SARIOĞLAN İLÇESİ  
PALAS MAHALLESİNİN BULUNDUĞU ALANDA  
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA  
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

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



**LTD.ŞTİ.**

[www.imajsehircilik.com](http://www.imajsehircilik.com)



**SARIOĞLAN İLÇESİ**  
**PALAS MAHALLESİNİN BULUNDUĞU ALANDA**  
**1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA**  
**İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

**1. GİRİŞ**

Kayseri İli, Sarioğlan İlçesi Palas Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 433 hektar büyüklüğündeki planlama alanı; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Seyrek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, İkinci ve Üçüncü Derece Yol ve Kentsel Donatı Alanları olarak planlanmıştır. Bu alanlarda, mevcut yapılaşma ve mülkiyet durumu, fiili durumda kullanılmakta olan ulaşım ve altyapı şebekeleri dikkate alınarak planların hazırlanması maksadıyla Sarioğlan Belediyesi tarafından 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılması planlanmıştır.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanuna göre; büyükşehir belediyesi ve mücavir alan sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını hazırlama ve onama yetkisi Büyükşehir Belediyelerine aittir. Bu sebeple planlanması düşünülen alanlara dair 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarih ve 139 sayılı kararı ile onaylanarak askı ilanını müteakip yürürlüğe girmiştir. 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları ise üst ölçek plan kararlarına uygun olarak Sarioğlan Belediyesi tarafından hazırlanacak ve onaylanacaktır.

**2. PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Planlama alanı; Kayseri ili kent merkezinin yaklaşık 47 km kuzeydoğusunda, mahalle sınırı D260 Karayolundan cephe alan, Bünyan ve Melikgazi İlçeleri arasında kalan, Tuzla Gölü'nün doğusunda, Ankara-Kars Demiryolu Hattı'nın batısında kalan alanda yer almaktadır. Planlama alanı düz bir arazi yapısına sahiptir.

**Resim 1:** Planlama Alanı Konumu



Bahse konu alan ve yakın çevresi yürürlükte olan imar planına uygun olarak yapılaşmaya başlamış olup bölgede kırsal yerleşme özelliği gösteren 1-3 katlı, bahçeli, konut kullanımlı, eski ve yeni yapılmış bağ evleri bulunmaktadır.

Planlama alanı; Sarioğlan İlçesi, Palas Mahallesi sınırları içerisinde mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının J35C23A3B, J35C23A3C, J35C23A3D, J35C23A4C, J35C23A4D, J35C23B4A, J35C23B4C, J35C23B4D, J35C23C1A, J35C23C1B, J35C23C1C, J35C23C1D, J35C23C2A, J35C23C2C, J35C23C2D, J35C23D1A, J35C23D1B, J35C23D1C, J35C23D2A, J35C23D2B, J35C24C1D, J35C24D1C, J35C24D1D, J35C24D2A, J35C24D2B, J35C24D2C, J35C24D2D, J35C24D3A, J35C24D3C, J35C24D3D, J35C24D4A, J35C24D4B imar paftalarında yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık 433 hektarlık bir alanda X=4.320.800 – 4.320.558 ve Y=493.265.032 – 487.866.220 koordinatları arasında bulunmaktadır. Yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS:0.20 KAKS=0.40 yapılaşma koşullu gelişme konut alanı, TAKS:0.30 KAKS=0.60 yapılaşma koşullu meskun konut alanı, Ayrık Nizam Yençok=2 Kat ve Bitişik Nizam Yençok=2 Kat yapılaşma koşullu meskun konut alanı, donatı alanları, olarak planlıdır.



### 3. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama çalışması; Kayseri İli, Sarioğlan İlçesi sınırları içerisinde Palas Mahalle sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 433 hektarlık 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını kapsamaktadır.

2014 yılında yürürlüğe giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" planlama ilkeleri, plan gösterim teknikleri bağlamında bazı yenilikler getirmiştir. Palas Mahallesiine ait 1/1.000 ölçekli meri uygulama imar planı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun değildir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü tarafından mekânsal planların arşivlenmesi amacıyla planların PlanGML formatına dönüştürülmesi hakkındaki 02.02.2021 tarih 201803 sayılı yazı/genelgeleri kapsamında, imar planlarının teknik çizimlerinin gözden geçirilmesi nokta, çizgi, alan ve sembol verilerinin yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu planlama çalışması, Sarioğlan İlçesi, Palas Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 433 hektarlık alanda;

- Yerel koordinat sisteminde hazırlanan uygulama imar planlarının sayısal hale dönüştürülmesi; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimlerine uygun hale getirilmesi, uzun dönem süregelen uygulama sorunlarının giderilmesi,
- Yerel koordinat sisteminden kaynaklı uygulama sorunlarının, planların hazırlanıp onaylanması aşamasında karşılaşılan zorlukların, güncel hâlihazır ve kadastro verileri ile karşılaştırılması esnasında karşılaşılan sorunların giderilmesi,
- İmar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanması,
- Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan genelgeye göre, mekânsal planların arşivlenmesi amacıyla planların PlanGML formatına dönüştürülmesi,



- 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planları arasında uyumsuzlukların giderilmesi ve yeni yönetmelik hükümlerine, gösterim tekniklerine uygun şekilde düzenleme yapılması,
- Sarıoğlan ilçesi onaylı Uygulama İmar Planı onama sınırları dâhilinde imar kararı getirilen tüm alanlarda plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla; mülkiyet, tescil durumu, imar parselleri ve mevcut yapılaşmaları da dikkate alınacak şekilde Kayseri Sarıoğlan İlçesi Palas Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanması ve ayrıca geçmiş dönemlere ait imar planı değişikliklerinin plan bütününe işlenerek planın güncellenmesinin sağlanması,
- Kırsal yerleşme özelliği gösteren bölgeye imar planında standartların üzerinde yeşil alan öngörülmesi ve diğer kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yer seçiminden kaynaklanan uygulama problemleri,
- Mevcut yapılaşmalar ve fiili durumda kullanılmakta olan yollar ile imar planı arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan uygulama sorunları,
- Taşıt ve yaya yollarının fiili kullanım durumu dikkate alınmaması sebebiyle yetersiz kalması,
- Doğalgaz, içme suyu ve elektrik şebekesi vb. altyapı tesisleri dikkate alınmaması sebebiyle yetersiz kalması,

sebepleriyle söz konusu bölgenin revize edilerek yeniden planlanması talep edilmiştir.



#### **4. PLANLAMA KARARLARI**

Sarıoğlan İlçesi, Palas Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 433 hektarlık alan, 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak arazinin topografik yapısı, mülkiyet durumu, mevcut yapılaşmalar ve fiili durumda kullanılmakta olan yollar dikkate alınarak kırsal yerleşme özelliğindeki düşük ve seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları olarak yeniden planlanmıştır.

1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılan alanın imar planlarının kentsel alan kullanımının gösterim tekniği ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının kişi başına düşen alan standartları, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile değişmiştir. Hazırlanan imar planı kapsamında; kentsel alan kullanımları ile sosyal ve teknik altyapı alanları, bu yönetmeliğin eklerinde belirtilen gösterim tekniği ve kişi başına düşen alan standartlarına uygun olarak planlanmıştır.

1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kentsel alan kullanımlarında yapılan diğer düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

##### **4.1. NÜFUS KABULLERİ**

Planlama nüfusu belirlenirken 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında hesaplanan imar planı nüfus kapasitesi dikkate alınmıştır. 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar planı nüfus kapasitesi aşağıda sunulan Tablo 1'de belirtilen kriterlere göre hesaplanmıştır. 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, tablo 1'de hesaplanan nüfus, planlama nüfusu olarak Palas Mahallesi planlama nüfusu **13.779** kişi kabul edilmiştir. (Tablo: 1)



## 4.2. KONUT ALANLARI

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında seyrek ve düşük yoğunlukta gelişme konut alanları; mevcut yapılaşmalar, mülkiyet durumu, fiili durumda kullanılmakta olan yollar, mevcut altyapı şebekeleri ve minimum ifraz şartı dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Bununla birlikte, planlama alanı içerisinde ilgili yönetmelikte belirtilen standartların yaklaşık 1,5 katı büyüklüğünde öngörülen yeşil alan miktarı, bölgenin kırsal yerleşme özelliği göstermesi ve neredeyse tamamının özel mülkiyete konu taşınmazlardan oluşması sebebiyle, gelişme konut alanları ve donatı alanları olarak yeniden planlanmıştır.

**TABLO :1** 1/5.000 NİP PALAS MAHALLESİ KONUT ALANLARI YOĞUNLUK BÖLGELERİNE GÖRE NÜFUS HESABI

	Alan (ha)	Yoğunluk (kişi/ha)	Nüfus
Mevcut Düşük	105.7	(51 - 150 ) 51	5.391
Gelişme Düşük	143.1	(51 - 120) 51	7.298
Gelişme Seyrek	21.8	(0-50) 50	1.090
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>270.6</b>		<b>13.779</b>

Palas Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 433 hektarlık alan, 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, mevcut konut alanları Bitişik Nizam Yençok= 2 Kat, Serbest Nizam Yençok= 2 Kat ve Ayrık Nizam TAKS=0.30 KAKS=0.60 yapılaşma koşullu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Gelişme konut alanları ise Ayrık Nizam Yençok= 2 Kat, Ayrık Nizam TAKS=0.30 KAKS=0.60, Ayrık Nizam TAKS=0.20 KAKS=0.40 ve Ayrık Nizam TAKS=0.12 KAKS=0.24 yapılaşma koşullu olacak şekilde planlanmıştır.

Buna göre; imar planında öngörülen konut alanları ile planlama nüfusu, onaylı imar planında herhangi bir yoğunluk artışı yapılmaksızın, hazırlanan revizyon imar planı kapsamında 13.779 kişi olacak şekilde planlanmıştır.



## **4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **4.2.1. Ticaret Alanları:**

Bölgenin kırsal yerleşme özelliği gösteriyor olması sebebiyle planlama alanı içerisinde yaşayacak olan nüfusun günlük ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla revizyon imar planı onama sınırı içerisinde muhtelif bölgelerde mevcut yapılaşmalar ve mülkiyet durumu dikkate alınarak planlanmıştır.

Palas Mahallesi Atatürk Caddesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi ve Palas Yolu üzerinde, bölgede yaşayacak olan nüfusun günlük ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mevcut yapılaşmalar ve mülkiyet durumu dikkate alınarak, bölgenin yapılaşma koşullarına uygun olarak yaklaşık 8.720 m<sup>2</sup> büyüklüğünde Ticaret Alanı planlanmıştır.

### **4.2.2. Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanları:**

Hazırlanan revizyon imar planında; resmi kurum alanı ve belediye hizmet alanı olarak planlı alanların büyük çoğunluğu, bölgenin kırsal yerleşme özelliği gösteriyor olması sebebiyle, nüfusun ihtiyacını karşılayacak olan diğer donatı alanları olarak planlanmak üzere, Palas Mahallesi içerdiği planlama alan sınırı içinde yaklaşık 7.059 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Resmi Kurum Alanı" planlanmıştır. Aynı şekilde planlama alan sınırı içerisinde yaklaşık 14.934 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Belediye Hizmet Alanı" planlanmıştır. Planlanan Resmi Kurum Alanı için E: 0.60 ve Yençok: 3 Kat, Belediye Hizmet Alanları için E=0,60 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşulu öngörülmüştür.

Yapılan düzenlemelere göre planlama alanı içerisinde yaşayacak olan 13.779 kişilik nüfusa 1.08 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 0.51 m<sup>2</sup> Resmi Kurum Alanı planlanmıştır.





### **4.2.3. Pazar Alanı:**

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bölgenin kırsal yerleşme özelliği gösteriyor olması sebebiyle, nüfusun ihtiyacını karşılayacak olan diğer donatı alanları olarak planlanmak üzere, Palas Mahallesi içeren planlama alan sınırı içinde yaklaşık 1.517 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Pazar Alanı" olarak planlanmıştır.

## **4.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **4.3.1. Eğitim Tesisleri Alanları:**

Palas Mahallesi içeren planlama alan sınırı içerisinde yürürlükte olan 1/5.000 imar planında yaklaşık 53.037 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Eğitim Tesis Alanı" planlanmıştır.

Bölgenin kırsal yerleşim özelliği göstermesi sebebiyle güncel eğitim modeli ve güncel mevzuat hükümlerinde belirtilen asgari alan standartlarına uygun olarak İlkokul ve Ortaokul Alanları ayrı kullanımlar olarak yeniden planlanmıştır.

Güncel mevzuat hükümleri ve yürüme mesafeleri dikkate alınarak yapılan düzenlemeler neticesinde planlama alanı içerisinde Palas Mahallesi için yaklaşık 15.364 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "İlkokul Alanı" öngörülmüştür. Ayrıca Planlama alan sınırı içerisinde yaklaşık yaklaşık 47.782 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Ortaokul Alanı" ve yaklaşık 19.419 m<sup>2</sup> "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı" planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde yaklaşık 82.565 m<sup>2</sup> büyüklüğünde Eğitim Alanı planlanmış olup kişi başına 5.99 m<sup>2</sup> "Eğitim Tesis Alanı" öngörülmüştür.

Hazırlanan revizyon imar planı kapsamında öngörülen İlkokul, Ortaokul ve Teknik Öğretim Alanı için E=0.60 ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulu olacak şekilde planlanmıştır.



#### **4.3.2. Sağlık Tesisleri Alanları:**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda sağlık tesisleri alanı, 8 farklı kullanım alanı olarak sınıflandırılmıştır. Hazırlanan revizyon imar planı kapsamında bu kullanımlardan bölgenin kırsal yerleşim özelliği göstermesi nedeniyle "Sağlık Tesis Alanı", "Hastane" ve "Aile Sağlık Merkezi" olarak planlanması uygun görülmüştür.

Buna göre; planlama alanı içerisinde kişi başı 0.30 m<sup>2</sup> olacak şekilde yaklaşık 4.246 m<sup>2</sup>, büyüklüğünde "Aile Sağlık Merkezi" öngörülmüştür. Palas Mahallesi içeren planlama alan sınırı içerisinde kişi başına 0.40 m<sup>2</sup> olacak şekilde yaklaşık 5.645 m<sup>2</sup> "Hastane Alanı", kişi başı 0.38 m<sup>2</sup> olacak şekilde yaklaşık 5.331 m<sup>2</sup> "Sağlık Tesis Alanı" planlanmıştır. Bu alanlar için E=0,60 ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulu öngörülmüştür.

#### **4.3.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları:**

Palas Mahallesi sınırlarını içeren planlama alanı için yürürlükte olan 1/25.000 imar planında mahalle sınırı içerisinde yaklaşık 7.288 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alan Sosyal Tesis Alanı olarak planlıdır.

Hazırlanan revizyon imar planı kapsamında nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal tesis alanları, yürüme mesafeleri, mülkiyet durumu ve mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak revize edilmiştir.

Palas Mahallesi için yaklaşık kişi başı 0.52 m<sup>2</sup> olacak şekilde yaklaşık 7.288 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Sosyal Tesis" Alanı öngörülmüştür. Planlama alanı içerisinde sosyal tesis alanları için E=0.60 ve Yençok= 3 kat yapılaşma koşullu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.



#### **4.3.4. Cami Alanları:**

Güncel mevzuat hükümlerinde belirtilen kişi başına düşen alan standardı dikkate alınarak (0.50 kişi/ha), revizyon imar planı kapsamında Palas Mahallesi kapsayan alan sınırı içinde yaklaşık 12.807 m<sup>2</sup> büyüklüğünde yeniden planlanmış olup kişi başına 0.92 m<sup>2</sup> Cami Alanı öngörülmüştür.

### **4.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

#### **4.4.1. Park Alanları:**

Mevcut 1/25.000 ölçekli imar planında ilgili yönetmeliklerde belirtilen standartların yaklaşık 1,5 katı büyüklüğünde öngörülen park alanları ve diğer yeşil alanlar, yerleşmenin kırsal yerleşme özelliği göstermesi ve kentsel sosyal altyapı alanlarındaki eksikliklerin giderilmesi amacıyla yeniden düzenlenmiştir.

Buna göre; onaylı imar planında Palas Mahallesi planlama alan sınırı içerisinde kişi başına 23.05 m<sup>2</sup> olacak şekilde yaklaşık 317.713 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Park Alanı" yeniden planlanmıştır.

#### **4.4.2. Ağaçlandırılacak Alanlar:**

Planlama alanında topografik açıdan yapılaşmaya uygun olmayan yüksek eğimli alanlar Ağaçlandırılarak Alan olarak planlanmıştır. Bu düzenleme ile planlama içerisinde Palas Mahallesi planlama alan sınırı içerisinde kişi başına 4.26 m<sup>2</sup> olacak şekilde 58.732 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Ağaçlandırılacak Alan" planlanmıştır.

#### **4.4.3. Pasif Yeşil Alanlar:**

Hazırlanan revizyon imar planında; resmi kurum alanı ve belediye hizmet alanı olarak planlı alanların büyük çoğunluğu, bölgenin kırsal yerleşme özelliği gösteriyor



olması sebebiyle, nüfusun ihtiyacını karşılayacak olan diğer donatı alanları olarak planlanmak üzere, Palas Mahallesi'ni içeren planlama alan sınırı içinde yaklaşık 18.717 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Pasif Yeşil Alan" planlanmıştır.

#### **4.4.4. Meydan:**

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bölgenin kırsal yerleşim özelliği gösteriyor olması sebebiyle, nüfusun ihtiyacını karşılayacak olan diğer donatı alanları olarak planlanmak üzere, Palas Mahallesi'ni içeren planlama alan sınırı içinde yaklaşık 3.500 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Meydan" olarak planlanmıştır.

#### **4.4.5. Mezarlık Alanı:**

Hazırlanan revizyon imar planı kapsamında, Palas Mahallesi planlama alan sınırları içerisinde fiili durumda kullanılmakta olan mezarlık, fiili kullanım durumu dikkate yaklaşık 25.114 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan Mezarlık Alanı olarak planlanmıştır.

### **4.5. KORUNACAK ALANLAR**

#### **4.5.1.1. Derece Arkeolojik Sit Alanı:**

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26/04/2019 tarih 3911 sayılı kararına göre; Sarioğlan İlçesi, Palas Mahallesi'nde ve Aktaş Mevkii'nde bulunan, Devletin Hüküm ve Tasarrufu altındaki kadastro harici alanda yer alan "Aktaş Mevkii Tümülüsleri I, II, II" 2863 Sayılı Yasa'nın 6. Maddesi kapsamına giren özellikler taşıması nedeniyle 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Kurulun, 26/04/2019 tarih ve 3911 Sayılı kararında aşağıda maddeler halinde gösterilen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiştir. Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları aşağıda maddeler halinde sunulmuştur;



- Bu alanlar, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanları olup, bu alanda kesinlikle hiçbir şekilde yapılaşmaya izin verilmemesine,
- İmar planında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine,
- Bu alanda bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir şekilde kazı yapılamayacağına,
- Sit alanı Devletin Hüküm ve Tasarrufu altındaki kadastro harici alanda kaldığından bu alanda yeni bir sınırlandırma ve parsel ihdası olması durumunda Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınmasına,
- Sit alanı sınırları içinde kalan taşınmazlara yönelik Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararının I. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin 1. M addesinde belirtilen Koruma ve Kullanma Koşullarının geçerli olduğuna,
- Sit Alanına ilişkin Belediyesi tarafından süresi içinde Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmasına,

Hazırlanan imar planı kapsamında bu alanlar Koruma Kurulunun belirlediği sınırlar dikkate alınarak 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak planlanmıştır.

#### **4.5.2. Tarımsal Nitelikli Alan:**

Hazırlanan revizyon imar planı kapsamında, Palas Mahallesi planlama alan sınırı içerisinde fiili durumda "Tarım Alanı" olan bugünkü arazi kullanımını devam ettirecek şekilde "Tarımsal Nitelikli Alan" olarak yaklaşık 105.843 m<sup>2</sup> büyüklüğünde planlanmıştır.



#### **4.5.2. Nitelikli Doğal Koruma Alanı:**

Hazırlanan revizyon imar planı kapsamında, Palas Mahallesi planlama alan sınırı içerisinde fiili durumda Koruma Alanı olan bugünkü arazi kullanımını devam ettirecek şekilde "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak yaklaşık 152.883 m<sup>2</sup> büyüklüğünde planlanmıştır.

#### **4.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI**

##### **4.6.1. Ulaşım**

İmar planı kapsamında; kadastral yolları, fiili durumda kullanılmakta olan yollar, mevcut yapılaşmalar ile altyapı şebekeleri dikkate alınarak yeniden planlanmıştır.

Palas Mahallesi planlanma alanının içerisinde yer alan, Palas Mahallesi Aktaş Mevkii sınırından D260 Karayoluna kadar devam eden 10 metre genişliğindeki taşıt yolu 20 metre olacak şekilde öngörülmüştür. Aktaş Mevkii sınırının yaklaşık 3 kilometre batısında kalan 15 metre genişliğindeki taşıt yolu olan Atatürk Caddesi 20 metre genişliğindeki taşıt yolu olacak şekilde, Sarıoğlan Caddesi ile kesiştiği yaklaşık 1 kilometresi ise 17 metre genişliğindeki taşıt yolu olacak şekilde mevcut yapılaşmalar, mülkiyet durumu ve topografik yapı da dikkate alınarak yeniden planlanmıştır. Planlama alanının içerisinde yer alan 12 metre genişliğindeki taşıt yolu Sarıoğlan Caddesi 14.50 metre genişliğindeki taşıt yolu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Alanda mevcut bulunan kadastral yollara ek olarak, planlama sonrasında ortaya çıkan gelişme konut alanlarında her bir konut adasını besleyecek şekilde, erişim mesafelerinin sağlanması amacıyla 10 metre ve 7 metre yaya ve taşıt yolları olacak şekilde yeni ulaşım bağlantıları kurgulanmıştır.

Bununla birlikte planlama alanı içerisinde topografik yapı, mevcut yapılaşma, mülkiyet deseni, mevcut ulaşım ve altyapı şebekeleri dikkate alınmadan planlanan 10, 12, 15 metre genişliğindeki taşıt yolları ile 7 ve 10 metre genişliğindeki yaya yolları



fiili durumda kullanılmakta olan yollar, kadastral yollar, topografik yapı ve mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak yeniden planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde muhtelif yerlerde planlanan otopark alanları bölgenin kırsal yerleşme özelliği göstermesi nedeniyle her parselin kendi içerisinde kendi otopark ihtiyacını karşılayacağı düşüncesi ile artan nüfusun konut ve donatı alanlarının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

#### **4.6.2. Dere Yatakları ve Dereler:**

İmar planı hazırlanırken ilgili kurum tarafından verilen kurum görüşleri doğrultusunda plan kararı getirilen dere yatakları ve dereler ile taşkın koruma alan sınırları, hazırlanan imar planı kapsamında bir kısmı aynen korunmuş bir kısmı ise mülkiyet durumu ve fiili durumu dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Buna göre planlama alanı içerisinde Palas Mahallesi sınırları içinde yaklaşık 49.461 m<sup>2</sup> büyüklüğünde Su Yüzeyi Alanı öngörülmüştür.

#### **4.6.3. Trafo Alanı:**

Trafo alanı; hazırlanan revizyon imar planı kapsamında planlama alanı içerisinde yaklaşık 48 m<sup>2</sup> olacak şekilde planlanmış olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek'lerinde belirtilen gösterim tekniğine uygun olarak uygulama imar planında gösterilmiştir.

1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan düzenlemelere göre; planlama alanındaki kentsel alan kullanımlarının alan dağılımları, oranları ve kişi başına düşen alanları Planlama alanını içeren içeren ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan düzenlemelere göre; planlama alanındaki kentsel alan kullanımlarının alan dağılımları, oranları ve kişi başına düşen alanları Tablo 1'te gösterilmiştir.



**Tablo 1:** Sarıoğlan İlçesi, Palas Mahalle Sınırları İçerisinde 433 Hektarlık Alan İçin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Onama Sınırı İçerisinde Kullanım Alanlarının Oluşan Durumdaki Alan Dağılımı (Planlama Nüfusu 13.779 Kişi)\*

SARIOĞLAN İLÇESİ, PALAS MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
ALAN KULLANIMLARI	ALAN(m2)	m <sup>2</sup> /kişi
PARK ALANI	317713.1	30.75
MEYDAN	3500.7	
PASİF YEŞİL ALAN	18717.5	
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	58732.8	
MEZARLIK	25114.3	
İLKOKUL ALANI	15364.1	5.99
ORTAOKUL ALANI	47782.2	
TEKNİK ÖĞRETİM	19419.1	
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	4246.4	1.1
HASTANE	5645.3	
SAĞLIK TESİSİ	5331.3	
SOSYAL TESİS	7288.0	0.52
CAMI	12807.8	0.92
BELEDİYE HİZMET ALANI	14934.9	1.08
SU YÜZEYİ	49461.3	3.59
TRAFO ALANI	48.0	
RESMİ KURUM ALANI	7059.5	0.51
TİCARET ALANI	8657.2	0.73
PAZAR ALANI	1517.6	
NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI	15.3	
TARIM ALANI	105843.4	
GELİŞME KONUT ALANI	1475711.1	107.09
MEVCUT KONUT ALANI	906454.2	65.78
YOL+OTOPARK ALANLARI	24547587.6	
TOPLAM	20842071.4	

\* 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Kullanım Alanlarının Büyüklüğü Brüt Alanlar Olduğundan, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Kullanım Alanlarının Dağılımı Gösterilmiştir.





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

1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşımayıp, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Levent LİVDUMLU  
Şehir Plancısı (A Grubu)