

TALAS KEPEZ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	4
1.1. AMAÇ – KAPSAM – HEDEF	4
PLANLAMANIN AMACI	4
PLANLAMANIN KAPSAMI.....	4
1.1.3. PLANLAMANIN HEDEFİ.....	4
2.1. PLANLAMA ALANININ BÖLGESİNDEKİ YERİ VE GENEL TANIMI	7
2.2. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI	12
2.2.1. DEMOGRAFİ.....	12
2.2.2. EKONOMİ	14
2.3. TARİHSEL GELİŞİM	14
2.4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL ANALİZLER	15
2.5. FİZİKİ MEKÂN ARAŞTIRMASI VE KENTSEL ALAN KULLANIMI	20
2.5.1. ARAZİ KULLANIMI.....	20
3. SENTEZ	22
3.1. SENTEZ	22
4. MEVCUT PLAN KARARLARI	22
5. PLAN KARARLARI	23

HARİTA DİZİNİ

HARİTA 1: ÜLKE İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	9
HARİTA 2: TALAS PLANLAMA ALANI SINIRI VE HÂLİHAZIR HARİTA.....	10
HARİTA 3: TALAS PLANLAMA ALANI SINIRI VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	11
HARİTA 4: KEPEZ ARAZİ KULLANIM HARİTASI.....	21
Harita 5: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	26

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
Tablo 2: TALAS YILLARA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI.....	12
Tablo 3: MAHALLE-PLANLAMA ALANI NÜFUS DAĞILIMI.....	13
Tablo 4: ARAZİ KULLANIMI ALAN DAĞILIM TABLOSU.....	20

1. GİRİŞ

1.1. AMAÇ - KAPSAM - HEDEF

Planlama çalışması;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 07.09.2012 tarihinde Bakanlık Oluru ile onaylanan Yozgat-Sivas-Kayseri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 13.05.2016 tarihinde onaylanan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 18.08.2017 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarında kalan Talas İlçesi Kepez Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan'ını içermektedir.

PLANLAMANIN AMACI

Bu plan çalışması ile kentin gelişimini şekillendirecek politikaların belirlenmesi, bu politikaların fiziki anlamda plana yansıtılması, plansız ve çarpık yapılaşmasının önlenmesinin sağlanarak, planlı gelişimin sağlanması amaçlanmıştır.

PLANLAMANIN KAPSAMI

Planlama sınırlar içerisinde yapılan ve yapılması istenilen her türlü uygulama için en temel ve en önemli hukuki dayanağı 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri oluşturmaktadır. Bu kanunun amacı, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olarak belirlenmiştir. Bu plan kapsamında, yürürlükteki kanun ve yönetmelikler doğrultusunda, kentin geleceğini şekillendirecek ve sağlıklı yapılaşmayı sağlayacak kararlar üretilecektir.

1.1.3. PLANLAMANIN HEDEFİ

Doğal, çevresel, tarihi ve kültürel mirasını koruyup, geliştiren; kentsel yaşamın, sağlıklı, yaşam kalitesi artmış, kentsel, yaşam çevreleri oluşturmak planlamanın hedefidir.

Bu doğrultuda; belirlenen, Misyon: **“Sosyal donatı ve rekreasyon alanlarının kent bütünü ile entegrasyonunu sağlayarak, kültür turizm ve eğitim merkezi haline getirmek.”** Vizyon: **“Kültür, turizm ve eğitim kenti Talas”** olarak belirlenmiştir.

Kepez çalışma alanındaki kentsel fonksiyonlar, vizyon-misyon ve alan ihtiyaçları göz önünde tutularak düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda;

- ✓ Ulaşım şeması oluşturularak, ulaşım akslarının kademelenmesi,

- ✓ Çarpık yapılaşmanın önüne geçilmesi,
- ✓ Fiili durumun, mağduriyet oluşturmadan plana yansıtılması,
- ✓ Sosyal donatı ihtiyacını karşılayacak donatı alanlarının planlanması,
- ✓ Kurum görüşlerinin planlamayı yönlendiren faktörler olarak değerlendirilmesi,
Hedeflenmiştir.

Plana altlık oluşturulması amacıyla aşağıdaki kurumlardan ve ilgili kurumlarından kurum görüşleri alınmıştır.

Tablo 1: KURUM GÖRÜŞLERİ

İLGİLİ KURUM		KURUM EVRAK	
		Sayı	Tarih
1	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	30864971-755.02.06/950	28.08.2015
2	KAYSERİ VALİLİĞİ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	16046621-305.02-E.7841	19.08.2015
3	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Emniyet Müdürlüğü	33265687-19062-E.2015081814510343118	18.08.2015
4	KAYSERİ VALİLİĞİ Halk Sağlığı Müdürlüğü	22322484/104.99/ 2015.1229968.1603	01.09.2015
5	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	87878883-14340/12553	27.08.2015
6	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü	93079172/755.99/10143	07.09.2015
7	KAYSERİ VALİLİĞİ Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü	66451163/804-01 4039	11.08.2015
8	TALAS KAYMAKAMLIĞI	44444383-529-E.1835	21.08.2015
9	TALAS KAYMAKAMLIĞI İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü	76535442-752.01-E.9362294	17.09.2015
10	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	32260484-308.99 174301	09.09.2015
11	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	67141141-165-(38.08/294-315-422)1812	04.09.2015
12	ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü	78321325-045/31773-767	11.08.2015

13	ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Bağlı ve İlgili Kuruluşlar Dairesi Başkanlığı	72833266-045.99-E. 33187	07.09.2015
14	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 6. Bölge Müdürlüğü	29825892-754/170691	27.08.2015
15	JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI İl Jandarma Komutanlığı	4220-38978-15	14.08.2015
16	KAYSERİ VE CİVARI ELEKTRİK TÜRK A.Ş. Yatırım ve Tesis Müdürlüğü	C1100-174-E.9258	13.08.2015
17	KAYSERİGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM PAZ. VE TİC. A.Ş.	2015/964	31.08.2015
18	KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü	M.38.1.KBB.5.01.10.01-732/2914	26.08.2015
19	ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI Meteoroloji Genel Müdürlüğü 7. Bölge Müdürlüğü	54500796-707-4139	11.08.2015
20	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Sivas	82450458-4220-757-15/Eml.Ş. 2022	07.10.2015
21	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü	81385331-299/1845785	27.08.2015
22	ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü	46715750-101.06.99-16-6504/E.1752-11915	31.08.2015
23	TEDAŞ	58893325-754	02.09.2015
24	TEİAŞ Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	21543042-622.03-E.81730	17.08.2015
25	BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü	57540384-453,04/38/3879	03.09.2015
26	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. Kayseri İşletme Müdürlüğü	62083370-405.02.99-29305	24.08.2015
27	ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü	81675414-754-32146	15.01.2016
28	ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü	50031969-754-39441	14.08.2015
29	ERCİYES ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı	87313241-622.01- 13274	26.08.2015

2.1. PLANLAMA ALANININ BÖLGESİNDEKİ YERİ VE GENEL TANIMI

Talas ilçesi 445.495 dekarlık yüzölçümü ile Kayseri ilinin güneydoğusunda bulunmakta olup; Kayseri kent merkezine 6 km uzaklıkta olan Erciyes Dağının eteğinde yer alır. Kuzeyde ve Batıda Melikgazi, kuzeydoğuda Bünyan ve güneyde Tomarza ilçeleri ile komşudur. Denizden yüksekliği ortalama 1100 metre olan Talas, 38°41' kuzey enlemleriyle, 35°33' doğu boylamları arasında yer alır. İlçe, karayolu ulaşımının doğrudan sağlanabildiği bir noktada, Kayseri-Sivas karayoluna yakın konumda, Kayseri-Malatya karayolu üzerinde bulunmaktadır.

İlçenin tarihi M.Ö. 1500'lere kadar uzanmakla birlikte 1467 yılında Osmanlı hâkimiyetine girmiştir. 1907 yılına kadar Osmanlı'ya bağlı bir kasaba iken 1907'de belde teşkilatı kurulmuş ve 1911'de Kayseri'ye bağlı bir bucak olmuştur. 1987 yılında 3392 sayılı kanunla ilçe statüsüne geçmiştir. 2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince merkez ilçe olmuştur (23,07,2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince Talas ilçesi merkez ilçe olmuş ve 4 köy mahalleye dönüşmüştür. Bunlar Cebir, Akçakaya, Çatakdere ve Yazılı'dır.). 6360 sayılı 14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un yürürlüğe girmesinden önceki dönemde ilçede 1 adet belediye, 12 adet köy ve 21 adet mahalle bulunurken; 6360 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi ile belediye sayısı 1, mahalle sayısı 33 olmuştur.

Denizden yüksekliği ortalama 1100 metre olup yer şekilleri bakımından 2'ye ayrılmaktadır. Aşağı Talas ortalama 1100 metre rakıma sahip bir vadi, Yukarı Talas ise 1191 metre rakımlı bir plato görünümündedir. İlçenin güneydoğusunda 1871 metre yüksekliğinde Erciyes Dağı'nın püskürtmesi sonucu oluşan volkanik Ali Dağı bulunmaktadır. İlçede orman, akarsu, göl, boğaz, gedik, geçit ve plaj yoktur.

İlçede hâkim bitki örtüsü bozkır olup; kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak geçer. Yağmur genellikle ilkbahar ve sonbahar mevsiminde yağar. Bitki örtüsü olarak çayır, mera ve otlaklarla kaplıdır. Mart-Kasım ayları arasında barınmaya imkân veren 7 yayla (Erciyes-Çallıyurt, Çömlekçi-Güzelce, Cebir-Dadalı, Kadiyurdu-Güzelce, Şekerpinar, Kepez-Elmalı) bulunmaktadır.

İlçenin bağlı olduğu Kayseri ili 3. Derecede deprem bölgesindedir. Tarihsel dönemlerde yıkıcı depremlerden etkilendiği bilinmektedir. Son yüzyılda 1940 Erciyes depremi şehirde hasara neden olmuştur. 1900 yılından günümüze Kayseri ili ve çevresinde meydana gelen depremler incelendiğinde, genelde depremlerin Tuz Gölü, Ecemiş ve özellikle Kırıkkale fayının güneybatı

ucunda oluştuğu gözlenmektedir. Ancak Talas ilçesinde bu depremler herhangi bir yıkıcı hasara sebep olmamıştır.

Talas İlçesi Merkez Mahalleleri kapsayan planlama alanı, yaklaşık 1303 hektardır. Bu alana ek olarak, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin; 17.08.2007 tarih 381 sayılı kararı ile onaylanan 6,9 hektar büyüklüğündeki Harman Mahallesiindeki ilave plan, 12.09.2011 tarih 616 sayılı kararı ile onaylanan 5,6 hektar büyüklüğündeki Harman Mahallesiindeki ilave plan ve 14.07.2014 tarih 439 sayılı kararı ile onaylanan 2,9 hektar büyüklüğündeki Endrlk Mahallesiindeki ilave plan sınıra dahil edilmiştir. Toplamda Talas (merkez) 1/5000 lekli İlave-Revizyon Nazım İmar Planı 1318 hektarlık alanı kapsamaktadır.

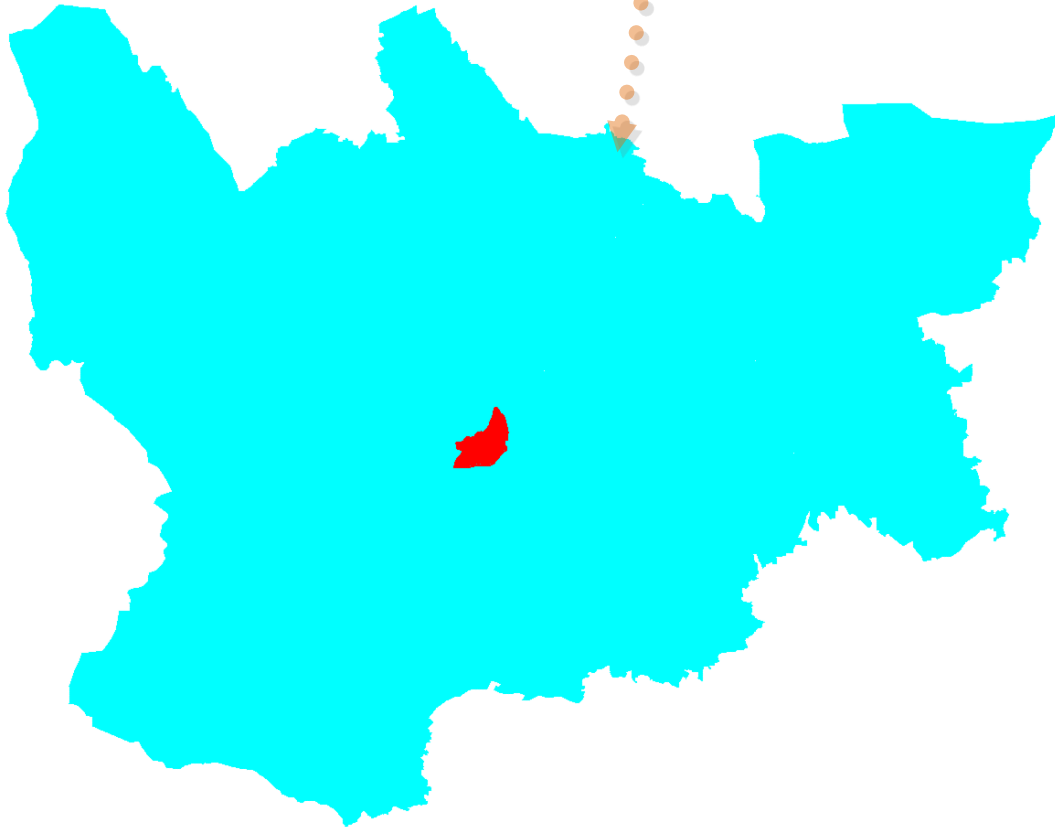
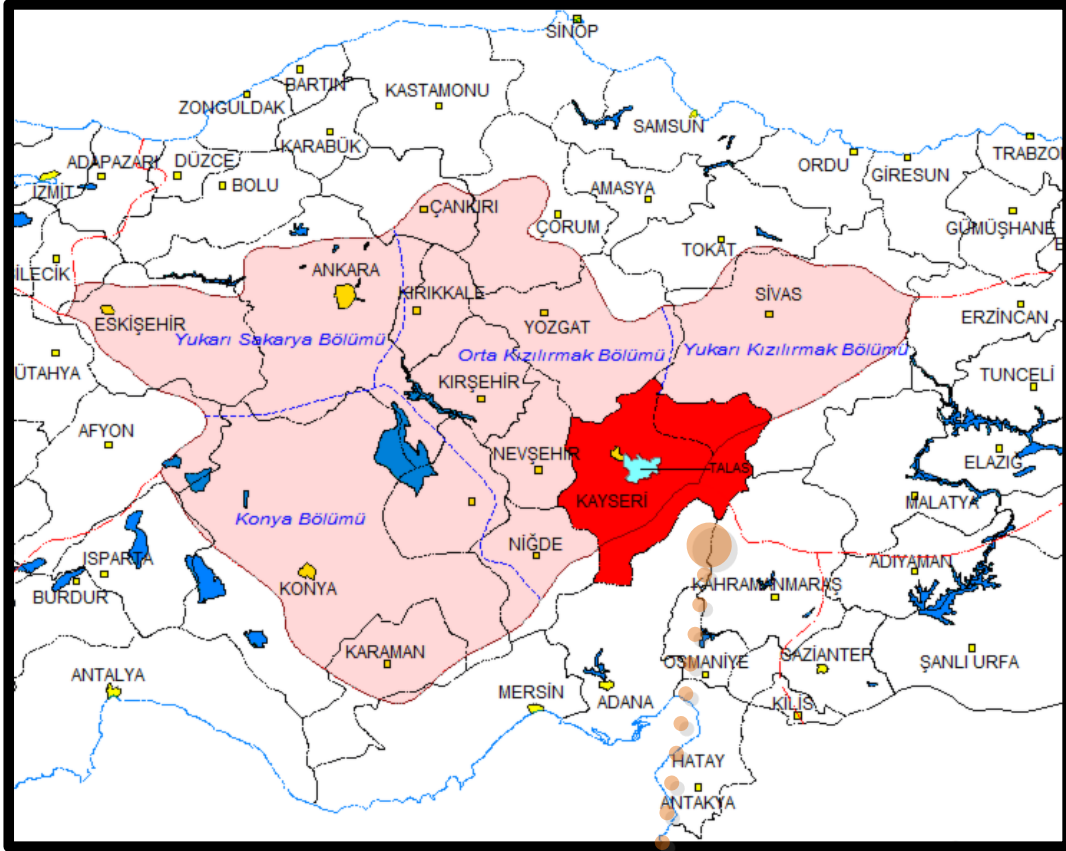
Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin; 17.08.2007 tarih 381 sayılı kararı ile onaylanan 6,9 hektar büyüklüğündeki Harman Mahallesiindeki ilave plan, 12.09.2011 tarih 616 sayılı kararı ile onaylanan 5,6 hektar büyüklüğündeki Harman Mahallesiindeki ilave plan ve 14.07.2014 tarih 439 sayılı kararı ile onaylanan 2,9 hektar büyüklüğündeki Endrlk Mahallesiindeki ilave plan, plan onama sınırına dahil edilmiş ancak herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır. Planlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmelięine uygun hale getirilmiş ve bu alanlara rastlayan daha önce ilan edilmiş ancak planlara işlenmemiş olan sit alanları işlenmiştir. Planlama alanının dışında bulunan "Yedi akıllı Tümülüsü" ile "Derevenk Kaya Yerleřimi-Kaya Kiliseleri" 1. Derece arkeolojik sit alanları bilgi amaçlı işlenmiştir.

1/5000 ölçekli halihazırın;

- ✓ K35-D-14-C
- ✓ K35-D-15-D
- ✓ K35-D-19-B

Paftalarında yer almaktadır.

HARİTA 1: ÜLKE İÇERİSİNDEKİ YERİ



HARİTA 2: TALAS PLANLAMA ALANI SINIRI VE HÂLİHAZIR HARİTA



HARİTA 3: TALAS PLANLAMA ALANI SINIRI VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ



2.2. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. DEMOGRAFİ

Talas; Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde, istatistiki bölge birimleri sınıflamasına göre TR7 Orta Anadolu Bölgesinde, TR72 Alt bölgesinde yer alan Kayseri ilinin 16 ilçesinden biridir. 2017 yılı nüfusu 155.024 kişidir. Kayseri ilinin en yüksek nüfusa sahip 3. İlçesi olan Talas TÜİK 2017 yılı verilerine göre 155.024 kişi nüfusu ile Kayseri nüfusunun % 11'ini Türkiye nüfusunun %0.19'unu oluşturmaktadır.

Tablo 2: TALAS YILLARA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI

	Türkiye	Kayseri	Kayseri/Türkiye (%)	Talas	Talas/Türkiye (%)
2007	70.586.256	1.165.088	1.65	75.675	0.1
2008	71.517.100	1.184.386	1.65	81.399	0.11
2010	73.722.988	1.234.651	1.67	99.850	0.13
2012	75.627.384	1.274.968	1.68	113.372	0.14
2014	77.695.904	1.322.376	1.7	128.414	0.16
2015	78.741.053	1.341.056	1.7	137.933	0.17
2016	79.814.871	1.358.980	1.7	144.803	0.18
2017	80.810.525	1.376.722	1.7	155.024	0.19

Kaynak: TÜİK (2007-2017)

Tablo 3: MAHALLE-PLANLAMA ALANI NÜFUS DAĞILIMI

MAHALLE/YILLAR	2014	2016	2017
Akçakaya	457	446	447
Alaybeyli	800	738	726
Ardıç	104	88	81
Bahçelievler	22688	23435	23446
Başakpınar Gaziler	529	544	540
Başakpınar Ufuk	1277	1235	1214
Başakpınar Yıldıztepe	2055	2106	2141
Cebir	338	326	302
Çatakdere	638	648	661
Çevlik	235	244	247
Çömlekçi	752	699	706
Endürlük	293	265	245
Gülistanevler	76	66	72
Han	634	622	602
Harman	2879	2898	2885
Kamber	530	503	492
Kepez	2439	2486	2507
Kiçiköy	5770	5869	6078
Koççağız	487	469	455
Kuruköprü	1599	1620	1604
Mevlana	48644	63228	71972
Mengücek	235	231	224
Ortakavak	138	147	151
Örencik	377	356	328
Reşadiye	1415	1334	1350
Sakaltutan	565	525	503
Süleymanlı	557	551	538
Tablakaya	1194	1650	2007
Yamaçlı	304	306	302
Yazyurdu	592	584	596
Yenidoğan	27945	28895	29863
Yukarı	231	249	277
Zincidere	1637	1441	1462

KEPEZ PLANLAMA ALANI DAHİLİNDE BULUNAN MAHALLE NÜFUSUNA GÖRE KEPEZ PLANLAMA BÖLGESİ 2017 YILI NÜFUSU: 2507 KİŞİDİR.

Kaynak: TÜİK 2017

2.2.2. EKONOMİ

Kayseri Türkiye Bölgesel Yerleşme Düzeninde Orta Anadolu Bölgesinde yer almaktadır. Çalışma alanı olan Talas ilçesi ise II. alt bölgede Yozgat Merkez ve Yerköy ile birlikte yer almaktadır.

Talas, 2017 yılı TÜİK verilerine göre 155.024 kişilik nüfusu ile Kayseri ilinin en yüksek nüfusa sahip 3. ilçesidir. Orta Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından 2013 yılında yapılan demografik yapı, eğitim, sağlık, işgücü ve sanayi, tarım ve hayvancılık, mali ve yaşam kalitesi göstergelerinden oluşan 39 değişkenin kullanıldığı 'TR72 bölgesi ilçeler kalkınmışlık endeksi' çalışması verilerine göre Talas ilçesi TR72 bölgesi içerisinde 4.sırada Kayseri ili içerisinde 3.sırada yer almaktadır.

İlçe merkez nüfusunun çoğu memur, işçi ve emeklidir. Köylerde ise ekonomi, genel olarak çiftçilik, hayvancılık ve inşaat işçiliğine dayanmaktadır.

2.3. TARİHSEL GELİŞİM

Talas'ın tarihi M.Ö. 1500'lere kadar uzanmaktadır. M.Ö. 1500'lerde Mazaklar, M.Ö. 510'larda Kapadokyalılar, M.Ö. 312'lerde Kayrus, M.Ö. 335'te İskender'in İstilas, M.Ö. 37'den 1107'ye Romalılar, 1070 de Alparslan'ın Romen Diyojen'i yenerek Anadolu'ya egemen olmasıyla Talas, Anadolu'ya gelen Türklerin egemenliğine girmiştir¹. Türkler'in Anadolu'ya gelmesi ile birlikte 400-500 hanelik Türkmen ailesi yerleşmiş ve beldeyi kısa sürede önemli bir merkez haline getirmişlerdir².

Bugün Talas'ın 1 km kadar doğusunda Derevenk denilen bölgede bulunan mağaralar içerisindeki resim, şekil ve yazılardan anlaşılacağı üzere birçok kilise ve manastırın miladın ilk yüzyıllarında yapıldığı ve bu bölgenin bir Hıristiyan yerleşim merkezi olduğu anlaşılmaktadır. ³

16.yy. başlarında Kayseri ve Talas'a gelen Ermeniler uzun yıllar Türklerle beraber yaşamışlardır. Talas'ın yukarı mahalleleri (Yukarı, Tablakaya, Han, Harman gibi) Gayri Müslimlerin, Aşağı Talas ise Müslümanların yerleşim yeri olmuştur. Mübadele sonucunda büyük bir kısmı İstanbul'la göçmüş, bir kısımda başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere Fransa İngiltere, Almanya gibi Avrupa devletlerine göç etmişlerdir

Ermeni ve Rumların göçü ile beraber Talas'ta nüfus hızla azalırken, yerleşme ticaret merkezi olmaktan çıkmıştır. Türkler, Ermeni ve Rumların boşattıkları evlere ve mahallelere yerleşmişlerdir. Talas, Osmanlı Devleti'nin sonlarına doğru 1907 yılında belediyelik olmuştur.

¹ Özsoy H. 1996, *Dünden Bugüne Talas*

² talas.gov.tr

³ Özsoy H. 1996, *Dünden Bugüne Talas*

Talas 1907’de bu dönemden sonra, Kayseri Mahkeme Sicilleri kayıtlarından anlaşılacağı üzere 1911 yılında nahiye yapılmış ve çevre köyler Talas’a bağlanmıştır. Talas, 1987 tarihinde 3392 sayılı kararla ilçe olmuştur.

2.4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL ANALİZLER

Dağlar: Ali Dağı Talas İlçesinin başlıca dağı durumundadır. İlçe merkezinin güney doğusunda bulunan dağ 1871 metre yüksekliğindedir. Erciyes Dağının püskürtmesi sonucu oluşan dağ, volkanik bir dağdır. Hava sporları ve turizm potansiyeli olan dağda 2006 yılından beri yamaç paraşütü yarışmaları yapılmaktadır

Akarsular: Deliçay Deresi: İlçe Merkezinde yerleşim alanı ile Erciyes Üniversitesi arasından geçen akarsuyun, uzunluğu 4850 m’dir. Akarsuyun, yaklaşık 3200 metrelik bölümü beton kanal olarak inşa edilmiştir.

Deliçay Deresi dışında Talas ilçesinde aktif akarsu bulunmamaktadır. Sadece kış aylarında yağın karların, sıcaklığın arttığı dönemlerde ve yağmur suları ile oluşan kısa dönemli geçici akarsuları vardır. Yazın bu akarsu yatakları kuru dereler olarak belirginleşmektedir. Bu geçici derelerden en belirginini Gümüşlüce Deresidir.

Deprem Durumu: Kayseri ve yakın çevresinde etkili olan faylar Erciyes Fayı ve Deliler Fayı olarak sayılabilir. Kayseri’nin KD’sunda, Sarımsaklı köyü ile güneyde Develi KD’sundaki Kızık köyü arasında uzanan yaklaşık 63 km uzunlukta, KD-GB gidişli sol yönlü doğrultu atım karakterli fay Erciyes Fayı olarak adlandırılmıştır. Sarıoğlan ile Tuzla gölü arasında uzanan yaklaşık 70 km uzunlukta K76D gidişli sol yönlü doğrultu atımlı fay, Deliler fayı olarak adlandırılmıştır.

Jeolojik Durum:

Kepez Planlama alanını kapsayan, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında;

1. Bu raporun amacı; Kayseri İli, Talas İlçesi, Kepez Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1/1000 ölçekli, K-35-D-14-C-2-C, K-35-D-14-C-3-A, K-35-D-14-C-3-B, K-35-D-15-D-4-A, K-35-D-14-C-4-C, K-35-D-14-C-3-D, K-35-D-14-C-3-C, K-35-D-15-D-4-D, K-35-D-19-B-1-B, K-35-D-19-B-2-A, K-35-D-19-B-2-B pafta numaralı toplam 11 adet hâlihazır harita paftalarında sınırları belirtilen alanın jeolojik – jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılmasıdır. Çalışma alanı yaklaşık 147 Hektar büyüklüğündedir.

2. İlçe, Kayseri’nin güneydoğusunda ve ile 7 km mesafede Erciyes Dağı’nın eteğinde yer alır.

İlçe'nin denizden yüksekliği 1100 metredir. Engebeli bir coğrafi yapıya sahiptir.

3. 02.12.2017-10.12.2017 tarihleri arasında, 14 adet, derinlikleri 15,00 metre sondaj yapılmıştır. 14 adet Sismik Kırılma, 14 adet Mikrotremör çalışmaları yapılmış, 1/1000 ölçekli onaylı hali hazır haritalar üzerinde bölgeye ait litolojiler belirtilmiş, eğim sınırları ve % oranları tespit edilmiş ve yapılan çalışmalar hali hazır haritalara işlenmiştir.

4. İnceleme alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 07.09.2012 tarihinde onaylanan " Yozgat - Kayseri-Sivas Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" mevcuttur. Bu çalışmaya göre söz konusu alan "kentsel yerleşik alan-kentsel gelişme alanı" olarak belirtilmiştir.

5. İnceleme alanının eğimi %0-10, %10-20, %20-40 aralığındadır.

6. Yapılan sondaj ve sismik çalışmalarından anlaşıldığı üzere inceleme alanının yüzeyden itibaren Başakpınar Tüfüne ait az çakıllı kum, siltli kum, ayrıışmış bazalt ve pomza birimleri ve Alüvyona ait çakıllı kum, siltli kum birimleri bulunmaktadır.

7. 02.12.2017-10.12.2017 tarihleri arasında, 14 adet, derinlikleri 15,00 metre sondaj çalışması yapılmıştır. Açılan kuyulardan alınan numunelerde hesaplanan RQD değerlerine göre "orta-zayıf-çok zayıf kaya" kalitede olduğu gözlenmiştir.

8. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularından alınan karot numuneleri üzerinde yapılan nokta yükleme deneyi sonuçlarına göre örneklerin nokta yükü dayanım indeksi 1400,62 kPa çıkmıştır.

*9. Jeofizik yöntemlerin genel amacı yeryüzünde veya kuyu içerisinde yapılan aletsel ölçümlerle yeraltının yapısını ve fiziksel özelliklerini belirlemektir. Bu kapsamda, zeminin fiziksel parametrelerinin belirlenmesi için 14 adet Sismik Kırılma, 14 adet Mikrotremör çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Jeofizik çalışmalara ait eğri, grafik, kesitler rapor içerisinde verilmiştir. Elastisite modülü birinci tabakalar için **1679-6971 kg/cm²** arasında değişmekte olup **Zayıf ve Orta** olarak değerlendirilmiş, ikinci tabakalar için ise **17173-30123 kg/cm²** arasında değişmekte olup **Sağlam** olarak değerlendirilmiştir. Vs hızları birinci tabakalar için **208-389 m/sn** arasında, ikinci tabakalar için ise **591- 705 m/sn** arasında değişmektedir. Sismik hız oranı (Vp /Vs) birinci tabakalar için **1,6-3,0** arasında, ikinci tabakalar için ise **2,0-3,0** arasında değişmektedir.*

*Kayma Modülü birinci tabakalar için **616-2541 kg/cm²** arasında değişmekte olup **Zayıf ve Orta** olarak değerlendirilmiş, ikinci tabakalar için ise **6388-10469 kg/cm²** arasında değişmekte olup **Sağlam** olarak değerlendirilmiştir. Bulk Modülü birinci tabakalar için **2025-11994 kg/cm²** arasında değişmekte olup **Az ve Orta Sıkışma direnci** göstermiş, ikinci tabakalar için ise **18350-81789 kg/cm²** arasında değişmekte olup **Orta ve Az Sıkışma Direnci** göstermektedir.*

10. Kaya ortamlarda herhangi bir şişme ve oturma beklenmeyeceğinden bu birimlerde şişme ve oturma hesabı yapılmamıştır.

11. Çalışma alanındaki kaya birimler genel olarak değerlendirildiğinde süreksizlik açıklığı bakımından 'sıkkı', süreksizlik aralığı bakımından 'orta dereceli aralıklı', süreksizlik devamlılığı açısından 'çok düşük' ve süreksizlik yüzeylerindeki su durumu bakımından 'S2' sınıfında yer almaktadır ve kayaların bozunma dereceleri kayalar için 'A3-A4' olarak tespit edilmiştir.

12. Kaya birimler için yapılan taşıma gücü analizlerinde nihai taşıma gücü değeri **17,13**

13. kg/cm² aralığında belirlenmiştir.

14. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanında yazları kurak ve kışları su bulunduran kuru dere bulunmaktadır.

15. İnceleme alanı Çalışma sahası T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre Üçüncü (3.) Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. İnceleme alanında yapılacak yapılarda; 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' esaslarına uyulmalıdır.

16. İnceleme alanında eğim değerleri %0-10, %10-20 ve %20-40 aralığındadır. İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında herhangi bir stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak eğimli %10'dan büyük olduğu yerlerde Başakpınar tufünün çok ayrılmış, parçalı, kırıklı olması nedeniyle stabilite problemi beklenebilir.

17. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile jeolojik tehlikeler açısından değerlendirilmiş, yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler yapılmış ve inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından iki kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alan 2.1(ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında jeolojisini Başakpınar Tufünün ayrışma ürünü az çakıllı siltli kum, az çakıllı killi kum, az çakıllı kum, az çakıllı kil, siltli çakıl birimleri ve Başakpınar tufüne ait kırıklı çatlaklı çok ayrılmış bazalt birimleri, eğimin yüksek olduğu alanlar ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda eğim %10-20 ve %20-40 olarak dağılım göstermektedir. Açılacak şev kazılarında, kaya ve zemin niteliğindeki malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunları ve akma riskleri ile karşılaşılacağından dolayı bu alanlar 'Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar' olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir. (EK-4)

Bu Alanlarda;

· İnceleme alanında kırıklı ve çatlaklı, tabakalı kayaçların düşme riskinin olabileceği belirlenmiştir. Bu nedenle bölge için daha güvenli ve pratik bir yöntem olarak çelik bariyer, Mertekler, Püskürtme beton kaplamalar, Tel halat ağları, Tel halat örgüler ve halat gergiler yapılması önerilmektedir.

· Yapılaşma alanında yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile yapılaşma alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri (palye, istinad duvarı v.b) belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

· Yeraltı, yüzey ve atık suları için drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

· Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma güvü vb.) ile bina yüklerini de dahil ederek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli tedbirler alınmalıdır.

· Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir. Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve şevler istinad duvarlarıyla desteklenmelidir.

· Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

· Binalardaki farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır.

· Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

· Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

· Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı ve tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

*· Yürürlükte olan **“Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik”** hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.*

· Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.

· Kendi parselin, komşu parselin ve yol güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Başakpınar Tüfünün ayrışma ürünü az çakıllı siltli kum, az çakıllı killi kum, az çakıllı kum, az çakıllı kil, siltli çakıl ve Alüvona ait az çakıllı killi kum birimlerinin gözlendiği, eğimin %0-10 arasında değiştiği alanlardır. İnceleme alanındaki şişme-oturma problemleri mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi tasarlanmalıdır. Zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin etüt raporlarına bağlı olarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.
- Zemin etütlerinde bina temelinin oturacağı kısımlarda ayrıntılı olarak şişme hesabı yapılmalı ve problem görülmesi halinde zeminin suyla teması önlenmeli, geoteknik mühendisinin uygun göreceği (şişen zeminin kaldırılması, kompaksiyon, zemin stabilizasyonu vb.) iyileştirme yöntemlerinden bir veya birkaçı uygulanmalıdır.
- Yapılan sondaj çalışmaları neticesinde; yapılaşmaya açık olan alanlarda, farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı birimlere oturtulmalı, taşıma kapasitesi çok zayıf olan bitkisel toprak ve dolgu birimlere oturtulmamalıdır.
- Zemin etütlerinde; temel tipi, temel derinliği ile yapı yükünün taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenerek, alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Zeminlerde farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik-jeoteknik özellikteki homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Kazılarda kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlandıktan sonra kazı aşamasına geçilmelidir.
- İnceleme alanında dolgu birimlerin kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir ve taşıyıcı zemin olarak değerlendirilmemelidir, kaldırılmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, projelendirilmiş istinad yapılarıyla desteklenmelidir.

· “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

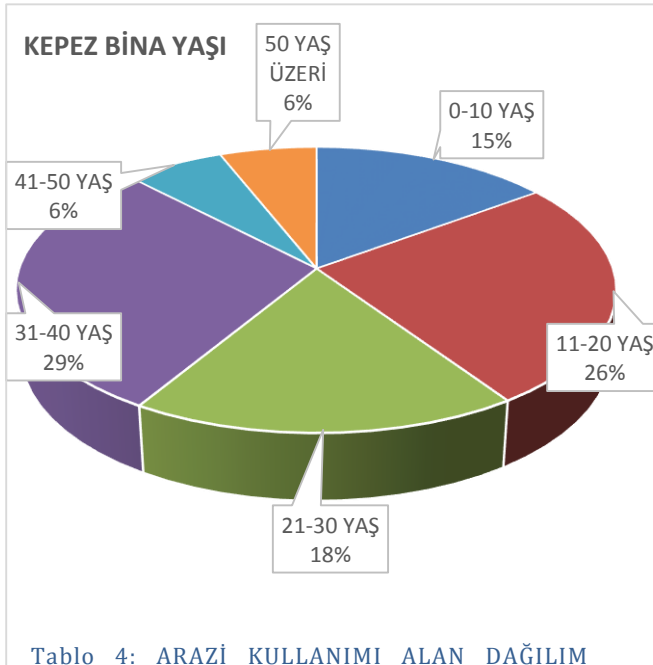
18. Bu alanlarda yapılacak zemin ve temel etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyesine ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak belirlenmiştir. Bu rapor İmar Planına Esas olarak hazırlanmış olup parsel bazında ve binaların temel tasarımında zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Bu tür gereksinimler doğduğunda temel araştırmalarına yönelik Jeolojik-Jeoteknik Zemin Etütleri ayrıca yapılmalıdır.” denilmektedir.

2.5. FİZİKİ MEKÂN ARAŞTIRMASI VE KENTSEL ALAN KULLANIMI

2.5.1. ARAZİ KULLANIMI

Talas ilçesi Kepez Mahallesi, nüfus artış hızının yavaş olduğu bir bölge olmasına karşın, bölgede yapı sayısında artış görülmektedir. Genel olarak tarım alanları ile çevrili konut alanları, çepere doğru kaymaktadır. Nüfus artmamasına rağmen, konut sayısının artması, mahallede doğu ve kuzey bölgesinde ki tarım alanlarının yapılaşmasına sebep olmaktadır. Planlama alanının batı bölümünde yapı stoğu 30 yaşından daha büyük iken, doğu ve kuzey bölümündeki yapılar genel olarak 2005 yılı sonrası inşa edilmiştir. Planlama alanı genelinde konut alanları orta kalitede ve 2 katlıdır.

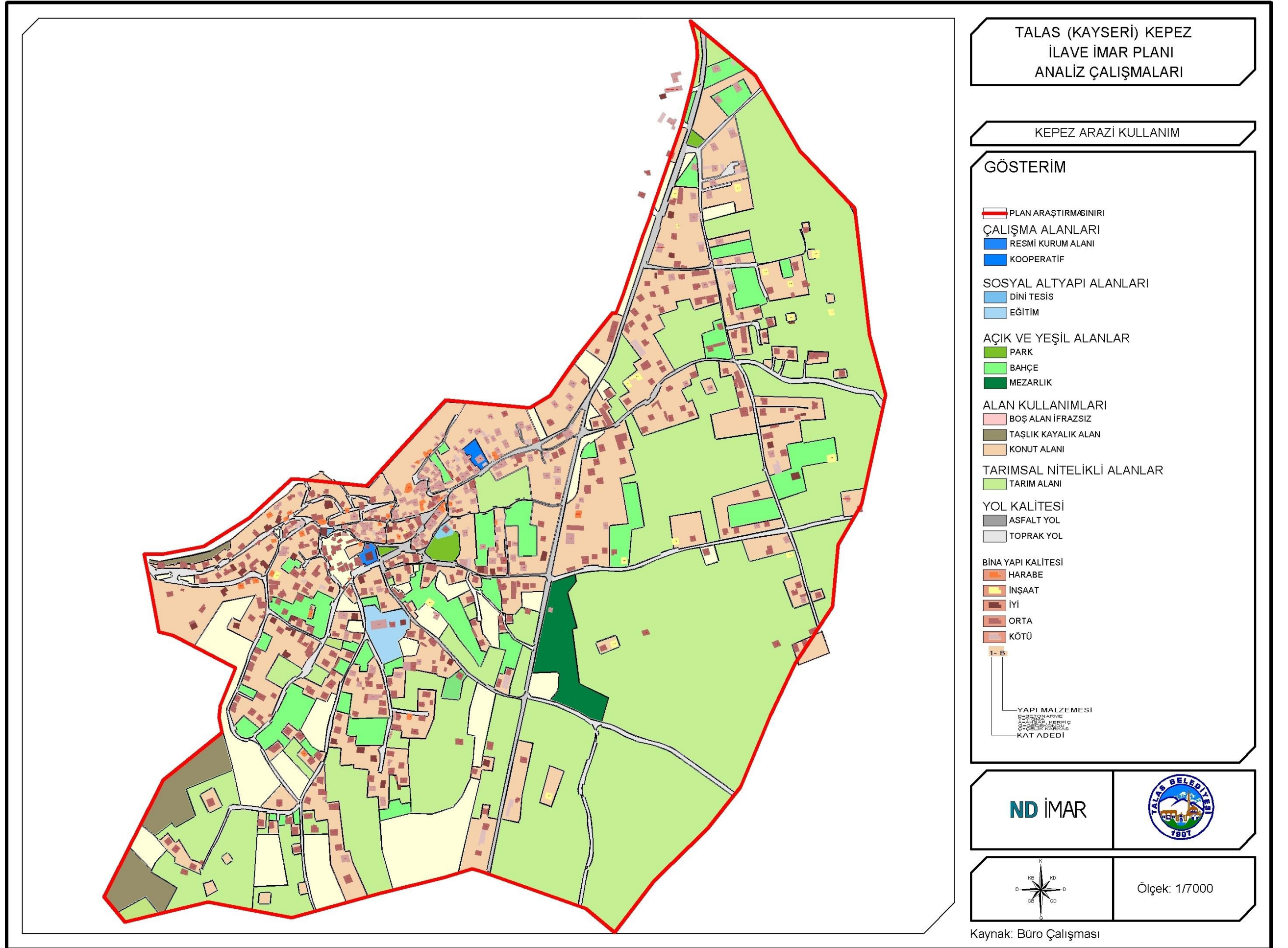
Şekil 1: PLANLAMA ALANI BİNA YAŞ DAĞILIMI



Tablo 4: ARAZİ KULLANIMI ALAN DAĞILIM TABLOSU

KEPEZ

KULLANIM	
AĞAÇLIK ALAN	18813
BAHÇE	91810
BOŞ ALAN	119367
DİNİ TESİS	335
EĞİTİM TESİSİ	7348
KONUT	450144
PARK	4405
RESMİ KURUM	3102
SAĞLIK TESİSİ	713
TARLA	662013
TAŞLIK KAYALIK	26380
YOL	90940



3. SENTEZ

3.1. SENTEZ

Planlama Alanı fiziksel yapı analizlerine göre, yerleşim için en uygun alanlar kentin jeolojik, jeomorfolojik, topoğrafik, toprak sınıfı gibi kriterlerin değerlendirilmesi ile belli bir eşik analizi doğrultusunda belirlenmiştir.

Planlama alanının batı bölümü yerleşik alan durumundadır. Bu alanda korunacak mevcut yapı stokunun fazla olmasından dolayı yolların genişlemesi ve yeni yollar açılması mümkün değildir. Bu nedenler, yerleşimin doğu ve kuzey çepere doğru gelişmesini zorunlu kılmaktadır. Planlama alanında, yüksek eğimden oluşan alanlar bulunmamaktadır

4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 07.09.2012 tarihinde onaylanan Yozgat Sivas Kayseri İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Talas Merkez planlama alanının doğusunda, düşük yoğunluklu kentsel gelişme alanları önerilmiş, ilçe merkezinin doğusunda ve güney batısında kentsel yeşil alanları önerilmiştir. Kepez planlama alanı, 1/100.000 ve 1/50.000 Çevre Düzeni Planında, meskûn ve gelişme konut alanı olarak planlıdır. 1/100.000 ve 1/50.000 Çevre Düzeni Planında Talas'ın da içinde bulunduğu Kayseri Büyükşehir Belediyesi merkez ilçeler plan nüfusu 1.800.000 kişidir.

Kayseri İl bütünü kapsayan, Kayseri Büyükşehir Belediyesinin 18.08.2017 tarih 337 sayılı meclis kararı ile askı ilanına çıkan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, Talas ilçesi Kayseri kentinin gelişme alanı olarak, ilçe merkezinin doğusu ve güneyi ise Kayseri kentinin peyzaj ve sayfiye alanı olarak düşünülmüştür. Kepez planlama alanı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, düşük yoğun meskûn konut alanı ve düşük yoğun gelişme konut alanı olarak planlıdır.

5. PLAN KARARLARI

Nazım imar planı hazırlanmadan önce, mevcut üst ölçek planlar incelenmiş ve bu doğrultuda nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Kepez'in mevcut şekilde, plansız olarak devam etmesi durumunda, 2040 projeksiyon yılı nüfusu 3236 kişidir. Ancak bu değer, planlama çalışmaları ile oluşacak çekim gücü ve üst ölçek plan kararlarının öngördüğü yoğunluklar dikkate alınarak 7600 kişi olarak kabul edilmiştir. Alanda mevcut ve gelişme konut alanları, ulaşım sistemi ve konut alanlarına hizmet edecek olan sosyal donatı alanları bir bütün olarak ele alınarak hazırlanmıştır.

Planlama çalışmasını yönlendiren temel faktörler,

- Üst ölçekli Plan Kararları,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,
- Kurum Görüşleri
- Mevcut ulaşım bağlantıları ve sürekliliğinin sağlanması,
- Yeşil akslarının sürekliliğinin sağlanması,
- Nüfusun gerektirdiği sosyal donatı alanlarının yeterliliğinin sağlanmasıdır. Bu temel faktörler kapsamında plan çalışması aşağıdaki başlıklara göre irdelenmiştir.

Planlama alanının, ortasından kuzey güney doğrultusunda geçen, Kayseri-Malatya Karayoluna bağlantıyı sağlayan yol 20 metre olarak planlanmış, bu yolun batı bölümünde ve kuzey doğu bölümünde bulunan konut alanlarının yoğunlaştığı alanlar düşük yoğun meskun konut alanı olarak planlanmıştır. Mevcut merkezin bulunduğu, 20 metrelik yolun batı bölümünde, fiili durumda bulunan, park, cami, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı ve teknik altyapı alanları, mevcut sınırları dikkate alınarak plana işlenmiştir. Bu alanın güneyinde bulunan ilkokul alanı, mevcut bahçe sınırları ve çevresindeki konut bahçesi sınırları doğrultusunda genişletilerek, eğitim tesisi alanı olarak plana işlenmiştir. Bu alanın doğu sınırına, anaokulu yapılmak üzere bir eğitim tesisi daha planlanmıştır. Planlanan yeni eğitim tesisinin batısında ise sosyal tesis alanı planlanmıştır.

Meskun konut alanının, doğu ve güney çeperlerinde, düşük yoğunluklu gelişme konut alanları planlanmıştır. Mevcut merkezin bulunduğu meskun konut alanında yolların genişletilmesi ve yeni donatı alanlarının önerilmesi için mülkiyet ve mevcut yapı durumu uygun olmadığından, kuzey güney doğrultusunda ki 20 metrelik yolun doğu bölümünde yeni merkez alanı planlanmıştır. Planlanan yeni merkezle, mevcut merkezi birbirine bağlayan ve tüm planlama servis sağlayacak, alanda ring sağlayan, 15 ve 12 metre genişliklerinde değişen yol planlanmıştır. Bu yola cepheli olarak planlanan, yeni merkez alanında, kendi içinde bağlantılarını sağlayan yol ile çevrelenmiş

biçimde 4 adet eğitim tesisi alanı, 2 adet sağlık tesisi alanı, 2 adet ticaret alanı, spor tesisi alanı, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, sosyal tesis alanı, ibadet alanı, park alanı ve otopark alanları planlanmıştır.

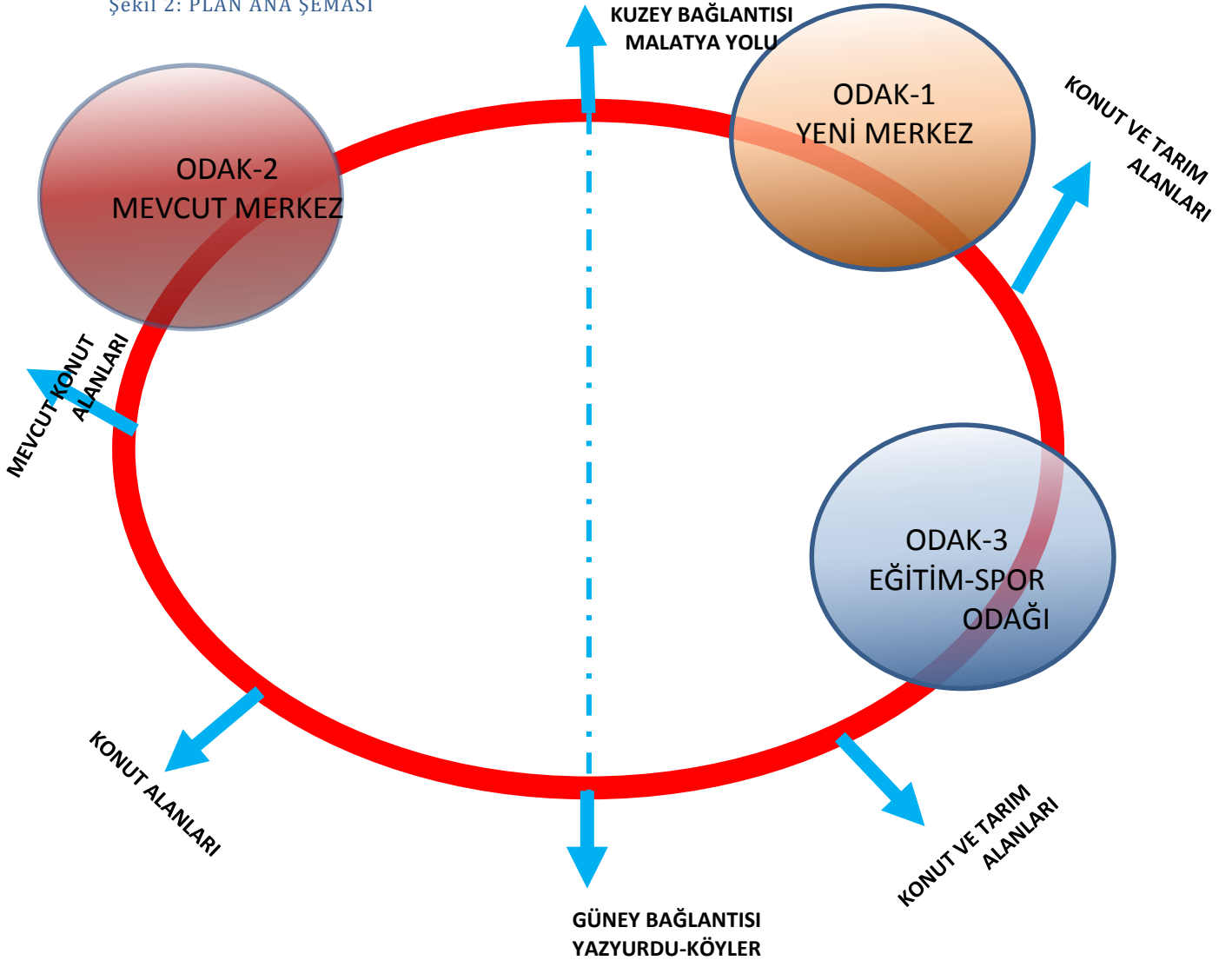
Alanda bulunan mevcut mezarlık alanı korunarak plana işlenmiştir. Bu alanın çevresi park alanı ile planlanmış ve bu park alanının merkez ile bağlantısı sağlanmıştır. Merkez alanından ııınsal olarak dağılan, sürekliliği sağlanmış park alanları planlanmıştır. Mezarlık alanının güneyinde, kentin, taziye evi vb. ihtiyaçlarını karşılamak adına, sosyal tesis alanı planlanmıştır.

Planlama alanının, kuzey ve güney bölümlerinde, yürüme mesafeleri dikkate alınarak, ibadet alanları, ticaret alanları, sağlık tesisi alanları ve sosyal tesis alanlarından oluşan mini hizmet merkezleri oluşturulmuştur.

Bu alanlara ulaşım, planlama alanının dolaşan merkez ring yoluna bağlantılı şekilde, paralelinde planlanan, planlama alanının kuzey güney uçlarına servis sağlayan 15 metrelik yol ile sağlanmaktadır.

Planlama alanında toplam 2 adet belediye hizmet alanı, 7 adet eğitim tesisi alanı, 5 adet ibadet alanı, 2 adet kamu hizmet alanı, 5 adet sağlık tesisi alanı, 4 adet sosyal tesis alanı, 1 adet spor tesisi alanı 4 adet teknik altyapı alanı planlanmıştır.

Şekil 2: PLAN ANA ŞEMASI



Harita 5: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

