



T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı

İmar ve Şehircilik Şube Müdürlüğü
Sayı: E-32845575-754-2025-1649/27421
Tarih: 16.10.2025
Dosya Numarası: 2025-103673



Sayı : E-32845575-754-2025-1649/27421
Konu : Uygulama İmar Planı
Paftalarının Gönderilmesi Hk.

16.10.2025

TOMARZA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi yazınıza konu edilen, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.08.2025 tarih, 373 sayılı kararlarına istinaden onanan, aşağıda meclis karar tarihi, sayısı ve pafta numarası yazılı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının birer sureti arşivimizde hıfz edilmek üzere alınmış olup, diğer suretleri yazımız ekinde gönderilmektedir.

Planı belediyeniz internet sitesinde ve ilan alanınızda askı ilan etmeniz ve askı ilan süresi sonunda ilan tutanağının tarafımıza gönderilmesi gerekmektedir. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/2. Maddesinde belirtilen "İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur." Hükmüne istinaden gereğinin yapılmasını ve <http://sehir.kayseri.bel.tr> adresindeki veri girişlerinin eksiksiz olarak tamamlanmasını rica ederim.

Tomarza Belediyesi Meclis Kar. Tarihi	Sayısı	Pafta Numarası
01.07.2025	50	L35A10C3A, L35A10C4B, L35A10C4A, L35A15B1B, L35A10C4C, L35A15B2A, L35A10C4D, L35A10D3B, L35A10D3C, L35A15B1A, L35A10C3D, L35A10D3D

Dr. Ufuk SEKMEN
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek :Dos. Muh.

T.C. TOMARZA BELEDİYESİ	
Evrak Tarihi	20.10.2025
Evrak No	3275
Gönderilen Servis	İMAR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 99434CCB

Doğrulama Adresi: <https://turkiye.gov.tr/kayseri-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Adres: Mustafa Kemal Paşa Bulvarı No:15
Posta Kodu: 38010 Kocasinan / KAYSERİ
Telefon No: (0352) 222 8960 Fax No: (0352) 222 8958
Kep Adresi: kayseribelediyesi@hs01.kep.tr
Web Adresi: <https://www.kayseri.bel.tr>

Bilgi için: Rana ÖZER - Şehir Plancısı





T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Tarihi :11/08/2025

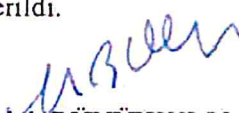
Karar No :2025 / 373

Konusu :Tomarza Belediye Meclisinin 01.07.2025 tarih, 50 sayılı kararının incelenmesi talebi.

Meclis gündeminin 34. maddesinde bulunan, Tomarza Belediye Meclisinin 01.07.2025 tarih, 50 sayılı kararının incelenmesi talebi hususunda hazırlanan 29.07.2025 tarih ve 255 numaralı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Tomarza Belediyesi, Pusatlı Mahallesi yerleşik alan içerisinde doğalgaz ve diğer altyapı hizmetlerinin yapılabilmesi ve merkez planları ile bağlantılarının sağlanması amacıyla gelişme alanları dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı talep etmektedir. Söz konusu talep, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih, 152 sayılı kararına istinaden onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmıştır.

Tomarza Belediye Meclisinin 01.07.2025 tarih, 50 sayılı kararının oy birliği ile kabulünün uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Dr. Memduh BÜYÜKKILIÇ
Meclis Başkanı
BAŞKAN


Serdar KAVAFİOĞLU
Meclis Üyesi
KATİP


Metin KÖŞAR
Meclis Üyesi
KATİP



**KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ
PUSATLI MAHALLESİNİN
BULUNDUĞU ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

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



www.imajsehircilik.com



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

KAYSERİ İLİ TOMARZA İLÇESİ PUSATLI MAHALLESİNİN BULUNDUĞU ALANDA UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. GİRİŞ

Kayseri İli, Tomarza İlçesi Pusatlı Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 168 hektar büyüklüğündeki planlama alanı; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları ve donatı alanları olarak planlıdır. Bu alanlarda; mevcut yapılaşma ve mülkiyet durumu, fiili durumda kullanılmakta olan ulaşım ve altyapı şebekeleri dikkate alınarak planlarının hazırlanması maksadıyla Tomarza Belediyesi tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılması planlanmıştır.

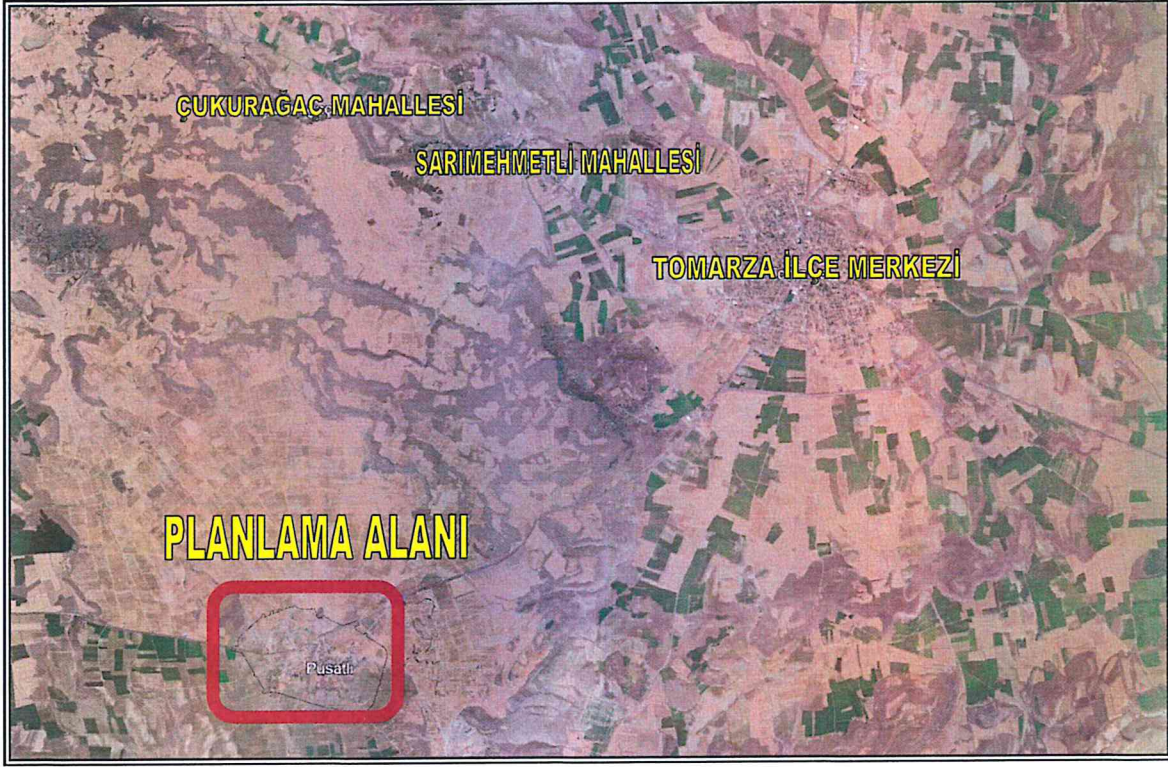
5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanuna göre; büyükşehir belediyesi ve mücavir alan sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını hazırlama ve onama yetkisi Büyükşehir Belediyelerine aittir. Bu sebeple planlanması düşünülen alanlara dair 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ise üst ölçek plan kararlarına uygun olarak Tomarza Belediyesi tarafından onaylanacaktır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Kayseri ili Tomarza ilçesi Pusatlı Mahallesi'ni içeren planlama alanı; Tomarza ilçe merkezinin yaklaşık 10 km. güneybatısında, Kayseri kent merkezinin yaklaşık 58 km güneydoğusunda ve Tomarza İlçesi Sarımehtemli ve Çukurağaç Mahalleleri'nin yaklaşık 7 kilometre güneyinde yer almaktadır.

Planlama alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alanda kırsal yerleşme özelliği gösteren 1-2 katlı, bahçeli, konut kullanımlı, eski ve yeni yapılmış bağ evleri bulunmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde ise tarım arazileri ile doğal karakterli boş araziler yer almaktadır.

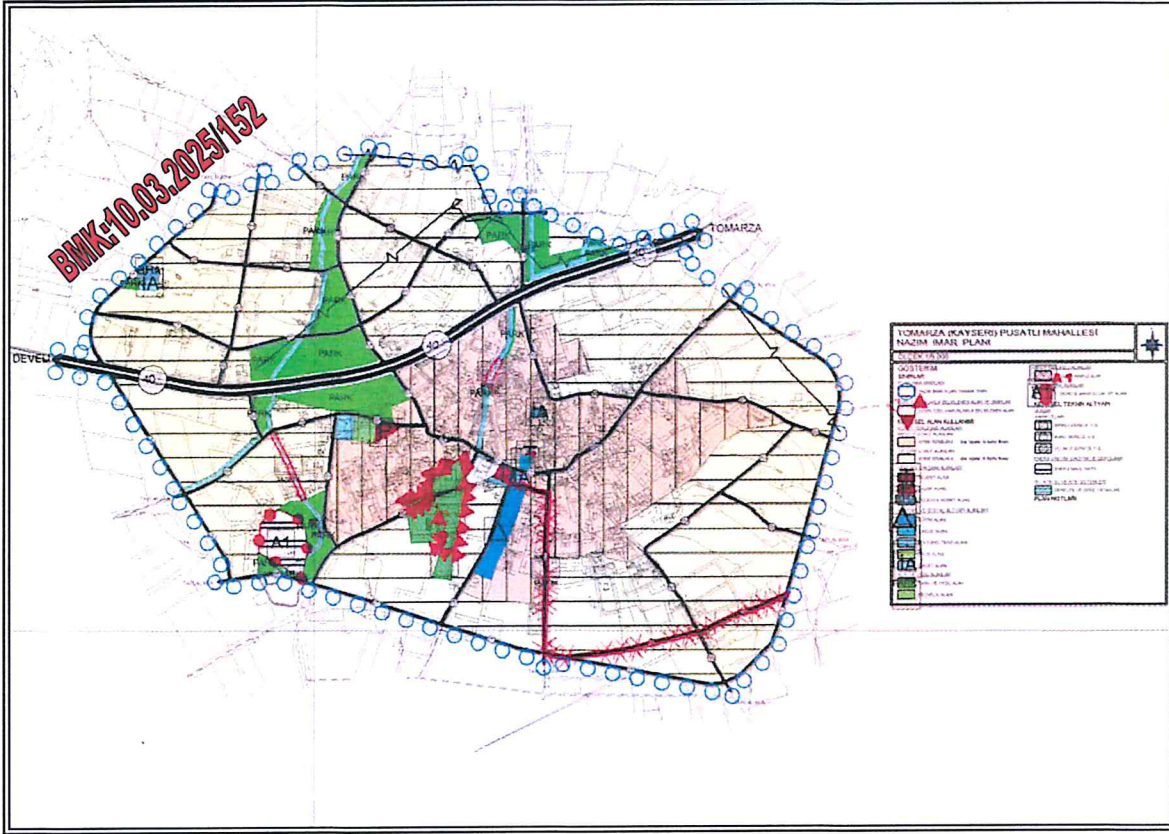
Resim 1: Planlama Alanı Konumu



Planlama alanı; Tomarza İlçesi, Pusatlı Mahallesi sınırları içerisinde 1/1.000 ölçekli L35A10D3B, L35A10C4A, L35A10C4B, L35A10C3A, L35A10D3D, L35A10D3C, L35A10C4D, L35A10C4C, L35A10C3D, L35A15B1A, L35A15B1B, L35A15B2A imar paftalarının, X= 4.250.000 – 4.255.000 ve Y= 474.000 – 479.000 koordinatları arasında bulunmakta olup planlama alanında uygulama imar planı bulunmamaktadır. Planlama alanı 1.657.470 166 m² 'lik alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı; Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 152 sayılı kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı", "Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Pazar Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı", "Kültürel Tesis Alanı", "İbadet Alanı", "Spor Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "Mezarlık Alanı", "1.Derece Arkeolojik Sit Alanı", "Taşkına Maruz Alan", "Enerji Nakil Hattı", "1.Derece Yol", "2.Derece Yol", "3.Derece Yol" ve "Su Yüzeyi" olarak planlıdır. (Bkz Resim2)

Resim 2: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



2023 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Pusatlı Mahallesi'nin toplam nüfusu 428 kişidir. 428 kişilik nüfusun %50'si kadın, %50'si erkektir.

3. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Tomarza İlçesi, Pusatlı Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 166 hektarlık alanda;

- Doğalgaz hatlarının ve diğer altyapı hizmetlerinin yapılabilmesi için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması zorunluluğu,
- Düzenli ve sağlıklı yapılaşmanın sağlanabilmesi maksadıyla, fiili durumda kullanılmakta olan yollar ve mevcut yapılaşmaların dikkate alınması,
- Mevcut durumun mülkiyet durumu dikkate alınarak dağınık yapılaşmış olması sebebiyle uygulamada karşılaşılan sorunlar,



- Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan genelgeye göre, mekânsal planların arşivlenmesi amacıyla planların PlanGML formatına dönüştürülmesi, sebepleriyle söz konusu bölgenin planlanması talep edilmiştir.

Kayseri İli Tomarza İlçesi Pusatlı Mahallesi sınırları içerisinde yukarıda bahsi geçen amaçlar doğrultusunda talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı çalışmalarına altlık olacak şekilde imar planına esas kurum görüşleri toplanmıştır. İlgili kurum görüşleri Tablo.1.'de sunulmuştur.

Tablo 1: Pusatlı Mahallesine İlişkin İmar Planı Yapımına Esas Kurum Görüşü Özet Listesi

Kurumlar	Tarih/Sayı	Görüş Özeti
1-Devlet Su İşleri DSİ 12. Bölge Müdürlüğü	E-81675414-045.99-4108404	Tarımsal amaçlı kullanımın önlenmesi sebebiyle ekte iletilen kuru dere yatakları boyunca, ilgili kuru dere yatağına ait genişlikte dere yatağı bandı ve taşkın alan sahası olarak korunması halinde planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
2-Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü	07.07.2024/ E.32335323-752.01/1550467	Ekte iletilen Develi-Tomarza İl Yolu Karayolu Kamulaştırma Sınırı doğrultusunda düzenlenmesi halinde planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
3-Kayseri ve Civarı Elektrik Türk A.Ş. (KCETAŞ) Dağıtım Varlıkları ve Şebeke İşletme Direktörlüğü	C3200-171-	ENH'lere ait direklerin yerinde korunması ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtildiği üzere can ve mal güvenliği açısından emniyet mesafelerine riayet edilmesi kaydıyla planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
4-Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	E-67141141-165.02.04-5298987	Ekte iletilen koordinatlara sahip Pusatlı Mezarlık Alanları ve tescilli Pusatlı Höyüğü'nün dışında imar planı yapılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
5-Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü (MAPEG) Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı	09.05.2024/ E-48909307-101.29.00.00-2024219316	Planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
6-KAYSERİGAZ		İletilen Doğalgaz hatlarının işlenmesi halinde planlama yapılmasında sakınca bulunmadığıAskeri alanlar dışında kaldığı
7-Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (TEDAŞ) 13. Bölge Müdürlüğü	E-58893325-752.99-998383	ENH'lere ait direklerin yerinde korunması ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtildiği üzere can ve mal güvenliği açısından emniyet mesafelerine riayet edilmesi kaydıyla planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
8-Kayseri Büyükşehir Belediyesi Su ve	E-23371047-115.01.06-	Ekte iletilen kanalizasyon/içme suyu hatları ile



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

Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (KASKİ) İlçe Hizmetleri Dairesi Başkanlığı	50071	tesislerinin sayısal verilere riayet edilerek hatların ve tesislerin dikkate alınması ve yerinde korunması durumunda planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
9-Kayseri Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD)	E-69615258-754-933818	Planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
10-Diyaret İşleri Başkanlığı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü	E-16225293-754-5039088	Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ilgili maddelere riayet edilmesi halinde planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
11-Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı MEDAŞ	E-83902241-752.01-896668	Teknik altyapı kapsamındaki ağ şebekeler hususunda, ilgili enerji iletim ve dağıtım lisansı sahiplerinden görüş alınması ile mevcut şebeke ve tesislerin gözetilmesi halinde planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
12-İlk Kültür Turizm Müdürlüğü Turizm İşleri Şube Müdürlüğü	29.12.2022/E.1767	Planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
13-Kayseri Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	E-54591778-756.99- 242484455	Planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
14-Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (TEİAŞ) 11. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü.	E-21543042-754[754]- 2438083	Planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı
24-Niğde İl Emniyet Md.	19.12.2022/ 2022121910210278781	Planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı

Kayseri ili, Tomarza İlçesi, Pusatlı Mahallesi sınırları içerisinde mevcut nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmaması sebebiyle söz konusu alanın planlanmasını içeren 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması talep edilmiştir.

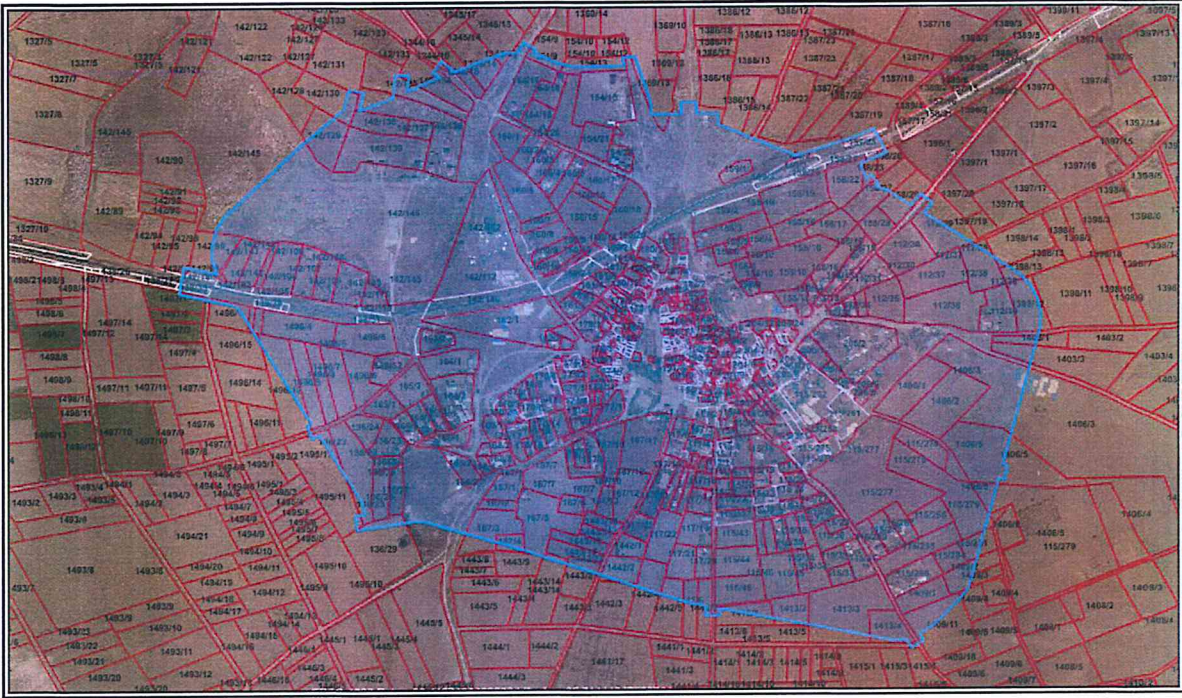
Bu talep doğrultusunda hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih 152 sayılı kararı ile onanmıştır.

Tomarza Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, Pusatlı Mahallesinin bulunduğu alanda 3194 İmar Kanunu kapsamında imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanması talep edilmektedir.

4. MÜLKİYET DURUMU

Tomarza İlçesi, Pusatlı Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 166 hektarlık alan, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Tomarza Belediyesi, Maliye Hazinesi ve şahıslara ait muhtelif parseller üzerinde bulunmaktadır. (Bkz Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



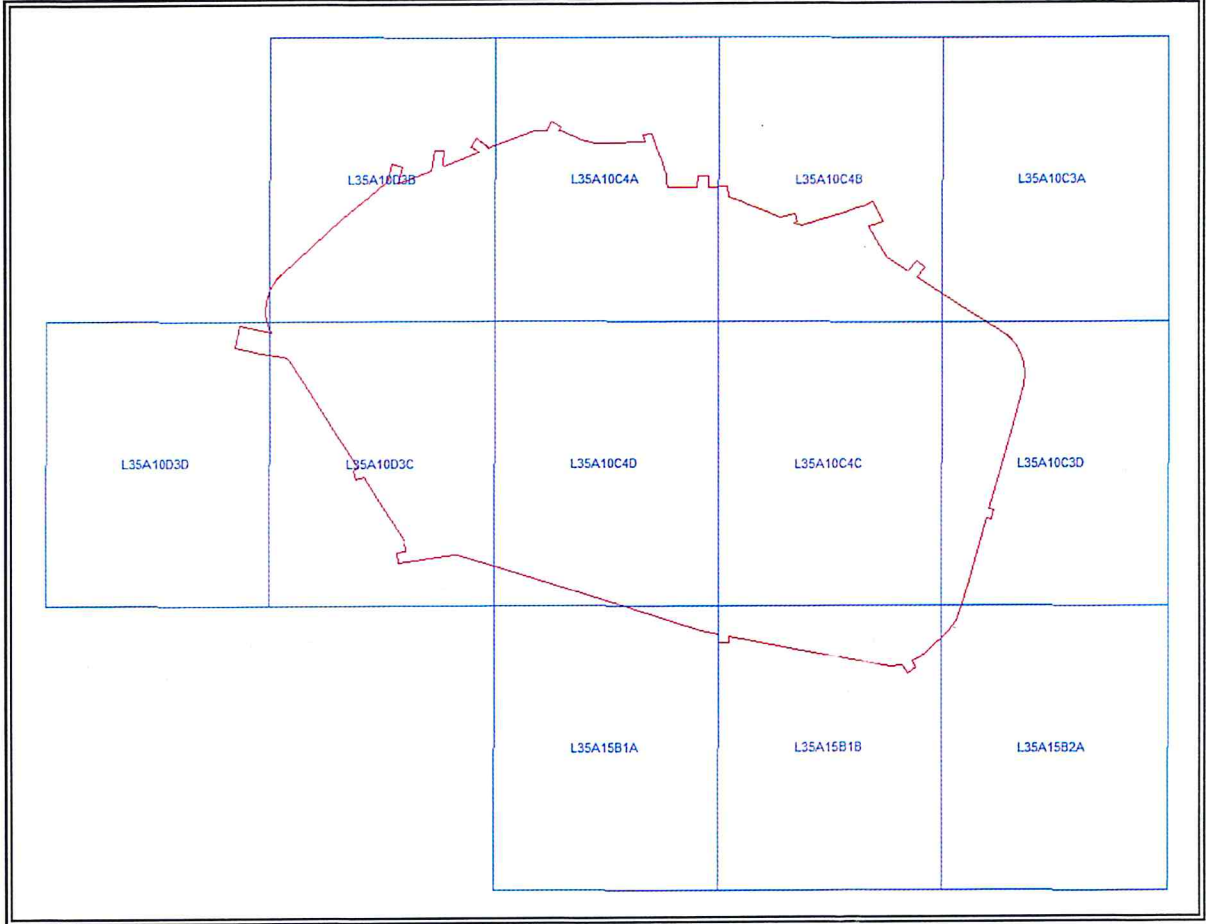
5. PLANLAMA KARARLARI

Tomarza İlçesi, Pusatlı Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 166 hektarlık alan, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar planı ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak arazinin topografik yapısı, mülkiyet durumu, mevcut yapılaşmalar ve fiili durumda kullanılmakta olan yollar dikkate alınarak yeniden planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı planlama alanı, Kayseri İli Tomarza İlçesi sınırları içerisinde, 1.657.470 m² 'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanı X= 4.250.000 – 4.255.000 ve Y= 474.000 – 479.000 koordinatları arasında yer almaktadır.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında hazırlanan 12 adet ITRF Koordinatlı Paftalar aşağıda Resim 4'te sunulmuştur.

Resim 4: 1/1000 Ölçekli IRTF Koordinatlı Pafta Şeması



İmar planı yapılan alanın, kentsel alan kullanımlarının 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 Mekânsal 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.

Kayseri ili Tomarza İlçesi Pusatlı Mahallesi planlama alan sınırı içerisinde, yerleşik alan sınırı belirlenen mahallenin hâlihazır ve gelişme durumu dikkate alınarak, konut ve genel ihtiyaçların karşılanmasını içeren 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kentsel alan kullanımlarında yapılan diğer düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

5.1. NÜFUS KABULLERİ

Planlama nüfusu belirlenirken 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında hesaplanan imar planı nüfus kapasitesi dikkate alınmıştır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar planı nüfus kapasitesi aşağıda sunulan Tablo 2'de belirtilen kriterlere göre hesaplanmıştır. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, tablo 2'de hesaplanan nüfus, planlama nüfusu olarak Pusatlı Mahallesi **3.800** kişi kabul edilmiştir. (Bkz Tablo 2)

Tablo2: 1/5.000 NİP Pusatlı Mahallesi Konut Alanları Yoğunluk Bölgelerine Göre Nüfus Hesabı

Yoğunluk Sınıfı	Alan (ha)	Yoğunluk (kişi/ha)	Nüfus
Mevcut Düşük	90	(0 - 50) 30	2.700
Gelişme Düşük	37	(0 - 50) 30	1.100
GENEL TOPLAM	127		3.800

5.2. KONUT ALANLARI

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gelişme konut alanları; mevcut yapılaşmalar, mülkiyet durumu, fiili durumda kullanılmakta olan yollar, mevcut altyapı şebekeleri ve minimum ifraz şartı dikkate alınarak düzenlenmiştir. Bununla birlikte, planlama alanı içerisinde ilgili yönetmelikte belirtilen standartlar doğrultusunda öngörülen yeşil alan miktarı, bölgenin kırsal alan niteliği göstermesi ve neredeyse tamamının özel mülkiyete konu taşınmazlardan oluşması sebebiyle, nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde gelişme konut alanları ve donatı alanları olarak planlanmıştır.

Buna göre; mevcutta uygulama imar planı bulunmayan planlama alanı sınırları içerisinde yapılan plan çalışmaları kapsamında 275.921 m² meskun konut alanı ve 814.482 m² gelişme konut alanı planlanmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisindeki mevcut konut alanları fiili yapılaşmalar dikkate alınarak Ayırık Nizam ve Kat=2 yapılaşma koşulunda olup 275.921 m² meskun konut alanı planlanmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisindeki nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde TAKS=0.30 KAKS=0.60, Kat=2 Ayırık Nizam yapılaşma koşulunda 5 metre ön bahçe mesafesi, 3 metre yan ve arka bahçe mesafesi olarak düzenlenip 275.921 m² gelişme konut alanı planlanmıştır.



5.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.3.1.Ticaret Alanları:

Hazırlanan uygulama imar planında, planlama alan sınırı içerisinde; bölgenin kırsal yerleşme özelliği gösteriyor olması sebebiyle, nüfusun günlük ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde $E=0.60$ ve $Yen\check{c}ok=2$ kat yapılaşma koşullarında 938 m^2 alan "T1 Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

5.3.1.Pazar Alanları:

Hazırlanan uygulama imar planında, planlama alan sınırı içerisinde; bölgenin kırsal yerleşme özelliği gösteriyor olması sebebiyle, çevreye, teknik ve sosyal altyapıya etkileri değerlendirilerek nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere 1.295 m^2 alan "Pazar Alanı" olarak planlanmıştır.

5.3.2.Belediye Hizmet Alanları:

Hazırlanan uygulama imar planında, planlama alan sınırı içerisinde; bölgenin kırsal yerleşme özelliği gösteriyor olması sebebiyle, nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak olan diğer donatı alanları olarak planlanmak üzere $E=0.60$ ve $Yen\check{c}ok=2$ kat yapılaşma koşullarında 1.263 m^2 alan "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.

5.4. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.4.1.Eğitim Tesisleri Alanları:

Hazırlanan uygulama imar planında, planlama alan sınırı içerisinde; bölgenin kırsal yerleşim özelliği göstermesi sebebiyle güncel eğitim modeli ve güncel mevzuat hükümlerinde belirtilen asgari alan standartlarına uygun olarak ve yürüme mesafeleri dikkate alınarak $E=0.60$ ve $Yen\check{c}ok=2$ kat yapılaşma koşullarında 8.520 m^2 alan "İlkokul Alanı" olarak planlanmıştır.



5.4.2.Sağlık Tesisleri Alanları:

Mekânsal 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 uygulama imar planı kapsamında, planlama alan sınırı içerisinde bu kullanımlardan bölgenin kırsal yerleşme özelliği göstermesi nedeniyle sadece aile sağlık merkezi planlanmak üzere $E=0.60$ ve $Yençok=2$ kat yapılaşma koşullarında 1.656 m^2 alan "Aile Sağlık Merkezi" olarak planlanmıştır.

5.4.3.Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları:

Hazırlanan imar planı kapsamında, planlama alan sınırı içerisinde nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal tesis alanları, yürüme mesafeleri, mülkiyet durumu ve mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak $E=0.60$ ve $Yençok=2$ kat yapılaşma koşullarında 2.099 m^2 alan "Kültür Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.

Bununla birlikte; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre spor alanlarına, sosyal ve kültürel tesis alanları kategorisi içerisinde yer verilmiş olup hazırlanan uygulama imar planı kapsamında, planlama alan sınırı içerisinde 2.639 m^2 alan "Açık Spor Tesisi Alanı" olarak planlanmıştır.

5.4.4.İbadet Alanı:

Güncel mevzuat hükümlerinde belirtilen kişi başına düşen alan standardı dikkate alınarak (0.50 kişi/ha), hazırlanan uygulama imar planı kapsamında planlama alan sınırı içerisinde nüfusun ihtiyacını karşılamak üzere 1.368 m^2 alan "Cami Alanı" olarak planlanmıştır.

5.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.5.1. Parklar ve Yeşil Alanlar:

Planlama alan sınırı içerisinde mevcut durumda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaması, yönetmeliklerde belirtilen standartlara uygun park ve yeşil alan planlaması olmaması sebebiyle, yerleşmenin kırsal yerleşme özelliği göstermesi ve kentsel sosyal altyapı alanlarındaki eksikliklerin bu alanlardan karşılanması sebebiyle, parklar ve yeşil alanlar düzenlenmiştir.

Tablo 3: Pusatlı Mahallesi 1/1000 Uygulama İmar Planı Donatı Hesabı

KİŞİ BAŞINA DÜŞEN PARK VE DONATI ALANLARI HESABI		
DONATI SINIFI	ALAN \ NÜFUS	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN
Park Alanı	83.512 /3.800	21.35 m ² /kişi
Park ve Açık Alanlar	105.781/3.800	27.83 m ² /kişi
Donatı ve Teknik Altyapı	24.027/3.800	6.32 m ² / kişi
Toplam; Yeşil ve Açık Alanlar + Donatı Alanları + Teknik Altyapı Alanları	129.808/3.800	34.15 m ² / kişi

Buna göre; hazırlanan uygulama imar planı kapsamında, planlama alan sınırı içerisinde, nüfusun ihtiyacını karşılamak üzere 83.512 m² alan "Park Alanı" olarak planlanmıştır.

5.5.2. Mezarlık Alanı

Hazırlanan imar planı kapsamında, planlama alan sınırı içerisinde; fiili durumda kullanılmakta olan mezarlık, 19.630 m² büyüklüğünde "Mezarlık Alanı" olarak planlanmıştır.

Özel kanunlarla planlama yetkisi verilen alanların sınırları, bu alanlara ilişkin ilgili kurumlarca belirlenmiş görüşler doğrultusunda hazırlanan imar planıyla bütünleştirilmiştir. Hazırlanan imar planının koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda, yetkili kurumlarca planlama ve koruma çalışmalarının yapılması esas alınmıştır. Bu doğrultuda Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından alt ölçekli haritada yeri gösterilen 171 ada, 7 parselde 167 ada 10 parselde



ve 172 ada 1 parselde 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilen Pusatlı Mezarlık alanları tespit ve tescil edilmiştir. Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında tescilli mezarlık alanı yaklaşık olarak 11.223 m² olacak şekilde Diğer Özel Kanunlarla Belirlenen Alan Sınırı gösterimi ile düzenlenmiştir.

5.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

5.6.1. Ulaşım:

Mevcutta bulunan taşıt ve yaya yolları, hazırlanan imar planı kapsamında; kadastral yollar, fiili durumda kullanılmakta olan yollar, mevcut yapılaşmalar ile altyapı şebekeleri dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Pusatlı Mahallesi planlanma alanının içerisinde yer alan Develi-Tomarza Yolu 40 metre genişliğindeki taşıt yolu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bununla birlikte planlama alanı içerisinde topografik yapı, mevcut yapılaşma, mülkiyet deseni, mevcut ulaşım ve altyapı şebekeleri dikkate alınmadan planlanan 12 metre ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolları ile 7 ve 5 metre genişliğindeki yaya yolları fiili durumda kullanılmakta olan yollar, kadastral yollar, topografik yapı ve mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak yeniden planlanmıştır.

Otopark alanları bölgenin kırsal yerleşme özelliği göstermesi nedeniyle her parselin içerisinde kendi otopark ihtiyacını karşılayacağı düşüncesi ile konut ve donatı alanları içerisinde olacak şekilde düzenlenmiştir.

5.6.2. Dere Yatakları ve Dereler:

Uygulama imar 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 yaklaşık 8.671 m² büyüklüğünde dere yatağı ve dere alanı öngörülmüştür.

5.7. ALAN KULLANIMLARI VE PLAN NOTLARI

Tomarza İlçesi, Pusatlı Mahallesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde düzenlenen alan kullanımları ve kişi başına düşen donatı miktarı Tablo 4'te sunulmuştur.

Tablo 4: Tomarza İlçesi, Pusatlı Mahallesi Sınırları İçerisinde Yaklaşık 166 Hektarlık Alan İçin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onama Sınırı İçerisinde Kullanım Alanlarının Dağılımı

NÜFUS: 3800 kişi		
Alan Adı	Durum (m2)	Kişi Başı Alan (m2)
MEVCUT KONUT ALANI	275.921	
GELİŞME KONUT ALANI	814.482	
1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	13.677	
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	2.639	0.69
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1.656	0.43
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.263	
CAMİ ALANI	2.368	0.62
İLKOKUL ALANI	8.520	2.24
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.099	0.55
MEZARLIK ALANI	19.630	5.1
PARK ALANI	83.512	22
PAZAR ALANI	1.295	0.34
SU YÜZEYİ	8.671	2.26
TİCARET ALANI	983	
TRAFO ALANI	713	0.18
YOL + OTOPARK ALANI	420.086	
TOPLAM	1.657.470	34.41

Planlama alanı sınırları içerisinde geçerli olmak üzere düzenlenen plan notları aşağıda maddeler halinde sunulmuştur.

PLAN NOTLARI

- 1-PLANLAMA ALANINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIMLAR YÖNETMELİĞİNE" UYULACAKTIR.
- 2-PLANLAMA ALANINDA YAPILAŞMADA "DEPREM BÖLGERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÜRÜRLÜKTEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.



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

4-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARINI BULANLAR MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ALAN İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI BULUNDUĞUNU BİLENLER VEYA YENİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİLYETLER BUNU EN GEÇ 3 GÜN İÇİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKÜ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MECBURDURLAR.

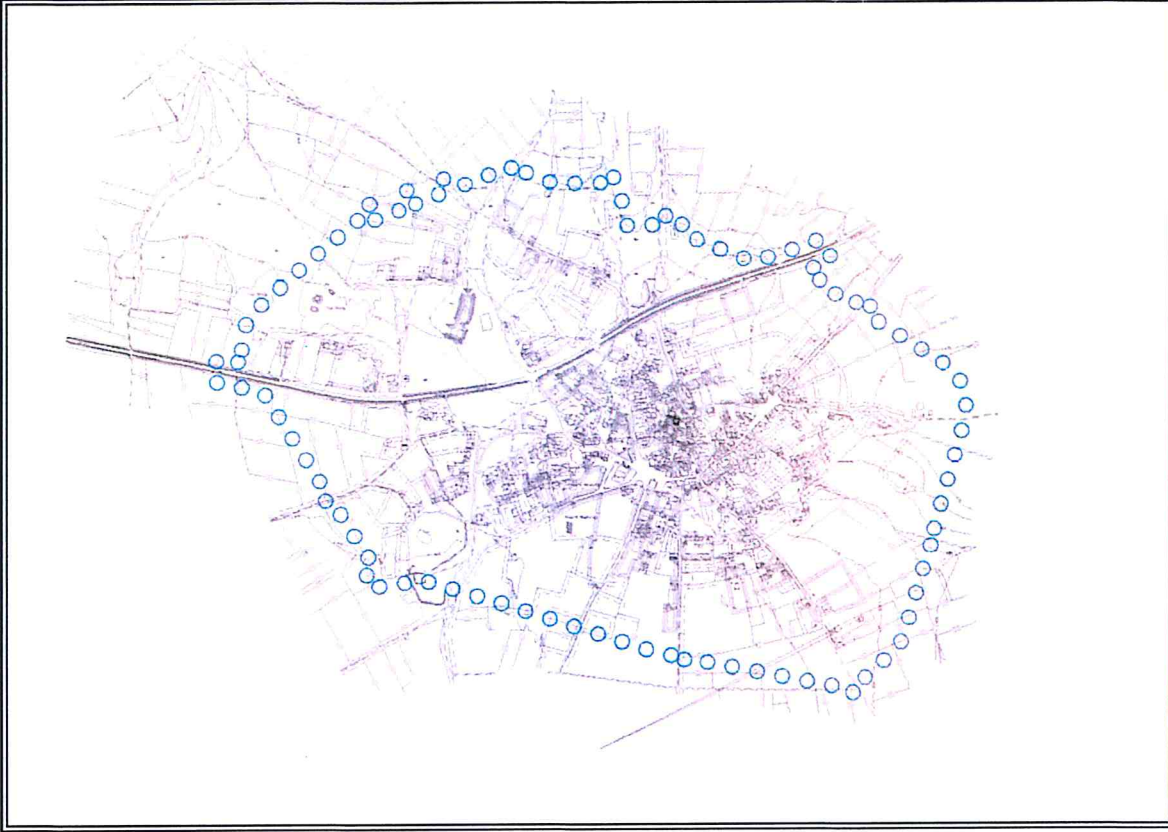
6-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE TOMARZA BELEDİYESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi 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
 G7REC9GY	MD Tarihi: 10.10.2025 Proje Kayıt No: 38-2025-144 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 5: Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Mevcut Durumu



Resim 6: Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Öneri)

