



**KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ,
ALSANCAK MAHALLESİ, 2420 ADA 15 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

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



www.imajsehircilik.com

**KOCASINAN İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ,
2420 ADA 15 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içerisinde; Kayseri Sanayi Odasının yaklaşık 80 metre doğusunda, Kocasinan Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı; düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan üzerinde Kayseri Ticaret Odası yer almakta iken yakın çevresinde ise 10-12 katlı konut kullanımlı yapılar, turizm tesisleri, işyerleri, kamu kurumları ile demiryolu hattı bulunmaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı; Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içerisinde, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K34C05B imar paftasının X: 4.289.200 – 4.289.400 ve Y: 456.100 – 456.300 koordinatları arasında bulunmakta olup yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 1,60 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi; demiryolu hattı ile pasif yeşil alan,
- Güneyi; 50 metre genişliğinde birinci derece yol,
- Doğusu; 20 metre genişliğinde ikinci derece yol,
- Batısı ise turizm alanı olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 4)**

Planlama alanı; Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18.08.2017 tarih ve 337 sayılı kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 2)**

Resim 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kayseri Ticaret Odasına ait 2420 ada 15 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almaktadır. (Bkz. Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Planlama alanı; Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kayseri Ticaret Odasına ait 2420 ada 15 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almakta olup yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

Bahse konu taşınmazın bulunduğu alan, daha önce 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Resmi Kurum Alanı (Ticaret Odası) olarak planlı iken Kayseri Ticaret Odasının talebine



istinaden üzerinde "Teknoloji ve İnovasyon Merkezi" yapılması amacıyla kullanım kararı değişikliği yapılması yönünde imar planı değişikliği talep edilmiştir. İlgili talep, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2025 tarih ve 572 sayılı kararıyla kabul edilerek taşınmazın bulunduğu alan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

Kocasinan Belediyesi tarafından, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Kocasinan Belediye Meclisinde görüşüldüğü, tetkik ve incelenmek üzere Kocasinan İmar Komisyonuna havale edildiği, planlama süreci devam ederken Kayseri Ticaret Odasının 09.04.2026 tarih ve 1059 sayılı dilekçesi ile yapılan başvurusunda, bahse konu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin Ticaret Odası tarafından yapılan değerlendirmeler neticesinde plan değişikliği talebinin işleme alınmaması, başvurunun tüm hüküm ve sonuçlarıyla birlikte iptal edilmesi, 30.10.2025 tarih ve 2025/89367 kayıt numaralı başvurunun geri çekilmesinin talep edilmesi sebebiyle 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında uyumsuzluk olacağı gerekçesiyle, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanın 21.11.2025 tarih ve 572 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği öncesi duruma dönülerek yeniden "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Ticaret Odasına kayıtlı 2420 ada 15 parsel numaralı taşınmaz üzerinde, "Teknoloji ve İnovasyon Merkezi" yapılması amacıyla "Ticaret Alanı" olarak planlanan yapı adasının, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği süreci devam ederken Ticaret Odasının başvurusunu geri çekmesi üzerine planlar arasında yaşanacak uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2025 tarih ve 572 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinden önceki duruma dönülerek bahse konu taşınmazın bulunduğu alanın



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

"Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanması şeklinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. **(Bkz. Resim 5)**

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırı içerisindeki yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları ve kullanım türlerinin dağılımı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

1/5.000 ölçekli Nazım 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
 TUBT2UFC	MD Tarihi: 02.01.2026 Proje Kayıt No: 38-2026-001 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, 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.</small>	

Resim 4: Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi, 2420 Ada 15 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi, 2420 Ada 15 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

