



**KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ,
YILDIRIM BEYAZIT MAHALLESİ, 13979 ADA
1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ İLE CİVARININ
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

**MELİKGAZİ İLÇESİ, YILDIRIM BEYAZIT MAHALLESİ,
13979 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ İLE CİVARININ BULUNDUĞU
ALANDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde aralarında yaklaşık 250 metre mesafenin bulunduğu iki farklı bölgede, Sivas Bulvarının yaklaşık 250 metre güneydoğusunda, Şht.Ütgm. Mustafa Şimşek Bulvarının 85 metre kuzeyi ile Hasdal Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alanın bir kısmı üzerinde tek katlı yapı yer almakta iken geriye kalan kısmı üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup boş arazi statüsündedir. Planlama alanının yakın çevresinde ise 12-14 katlı konut kullanımlı yapılar, okul, cami ve boş araziler yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

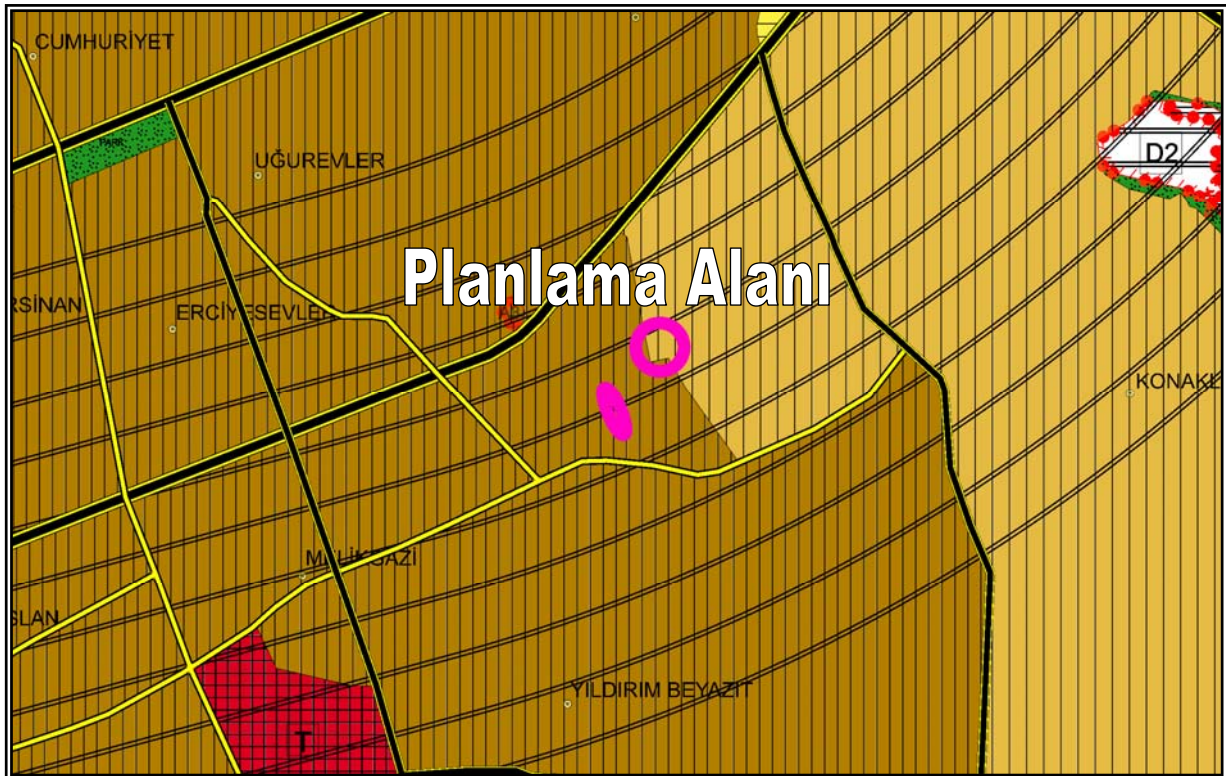
Planlama alanı; Melikgazi İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahalleleri sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35D01B imar paftasının X: 4.288.800 – 4.289.150 ve Y: 459.650 – 459.900 koordinatları arasında bulunmakta olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ile "Otopark Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 0,30 ve 0,70 ha olmak üzere toplam 1,00 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi; özel sosyal tesis alanı,
- Güneyi ve doğusu; orta yoğunlukta gelişme konut alanı,
- Batısı ise 15 metre genişliğinde ikinci derece yol olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 4)**

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

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



3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Melikgazi İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Melikgazi Belediyesine ait 13979 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile 3276 ada 66 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Planlama alanı; Melikgazi İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Melikgazi Belediyesine ait 13979 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile 3276 ada 66 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde yer almakta olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ile "Otopark Alanı" olarak planlıdır.



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

Melikgazi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 150921 sayılı yazısına istinaden; 13979 ada 1 parsel numaralı taşınmazın tamamının bölgenin ihtiyacı doğrultusunda ilkokul alanı olarak planlanması, kaldırılan park alanının ise aynı bölgenin kuzeyi ve güneybatısında öngörülen park alanlarının genişletilerek bu alanlardan karşılanması şeklinde imar planı değişikliği talep edilmektedir.

İlgili talep, öncelikle 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasını gerektirdiğinden alt ölçekli imar planı çalışmalarının yönlendirilmesi ve planlar arası uyumun sağlanması amacıyla 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği istenilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Melikgazi İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Melikgazi Belediyesine ait 13979 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde planlı "Eğitim Alanı"nın bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda genişletilerek yeniden planlanması, kaldırılan "Park ve Yeşil Alanı"nın ise taşınmazın güneybatısında tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde planlı "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ile "Otopark Alanı" olarak planlı bölgeden karşılanması şeklinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. **(Bkz. Resim 5)**

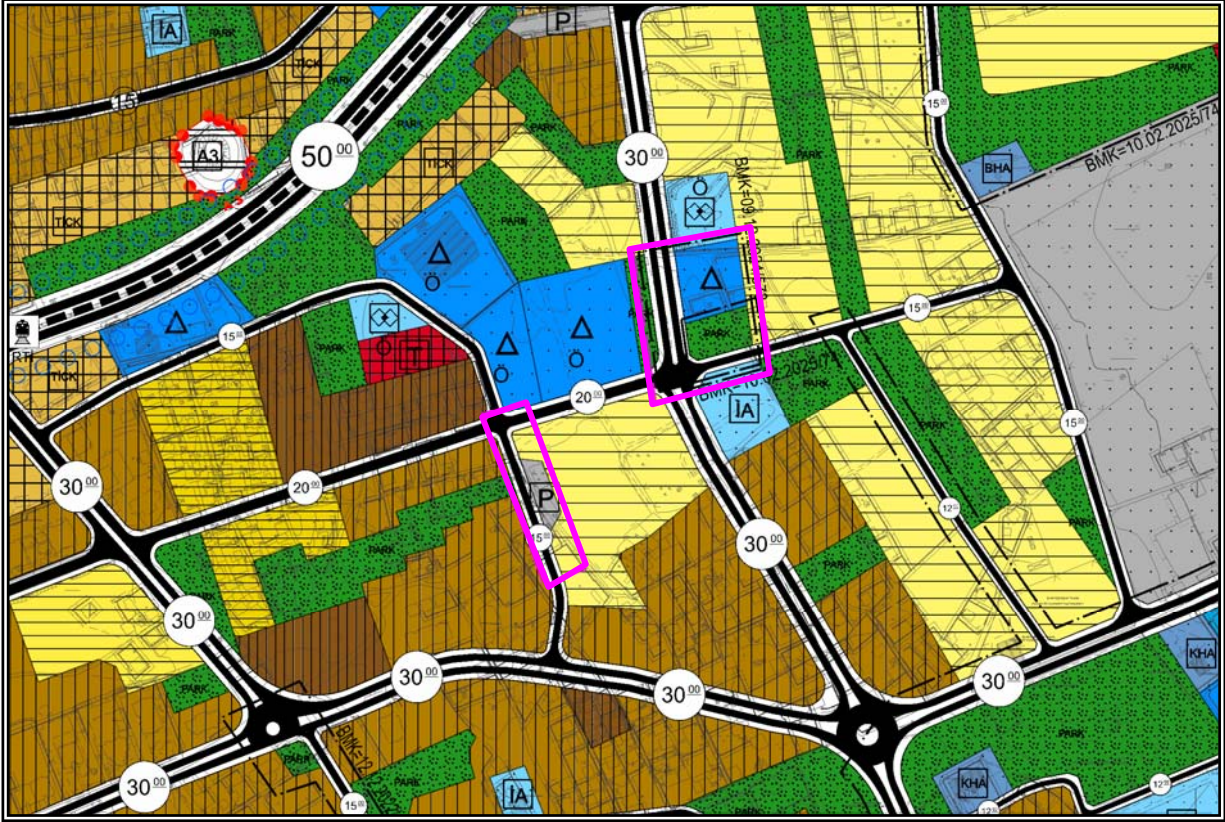
1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırı içerisindeki yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları ve kullanım türlerinin dağılımı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

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.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 TUBT2UFC	MD Tarihi: 02.01.2026 Proje Kayıt No: 38-2026-001 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.	


Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

Resim 4: Melikgazi İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 13979 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmaz ve Civarının Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Melikgazi İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 13979 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmaz ve Civarının Bulunduğu Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

