



**KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ,
BECEN MAHALLESİ, 10328 ADA 1 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

**MELİKGAZİ İLÇESİ, BECEN MAHALLESİ,
10328 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Becen Mahallesi sınırları içerisinde, Çamlıca Çıkmaz Sokağın 30 metre güneyinde, Mehmet Özhasseki Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alanın bir kısmı üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup bağ-bahçe arazisi statüsünde iken geriye kalan kısmı ise yol olarak kullanılmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde 2 katlı, bağ-bahçe niteliğindeki konut kullanımlı yapılar, cami ve boş araziler yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

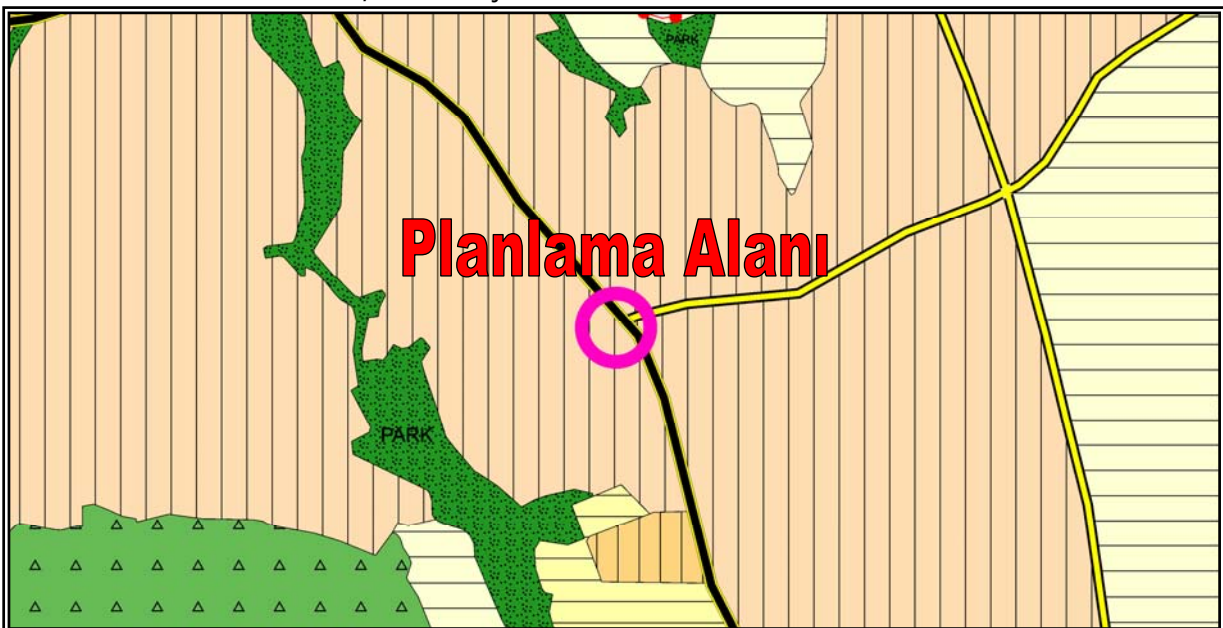
Planlama alanı; Melikgazi İlçesi, Becen Mahallesi sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35D06D imar paftasının X: 4.281.050 – 4.281.200 ve Y: 4457.450 – 457.650 koordinatları arasında bulunmakta olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Seyrek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı", 15 metre genişliğinde "İkinci Derece Yol" ve 30 metre genişliğinde "Birinci Derece Yol" olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 0,80 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi; ibadet alanı, seyrek yoğunlukta mevcut konut alanı ve 40 metre genişliğinde birinci derece yol,
- Güneyi; seyrek yoğunlukta mevcut konut alanı ile 30 metre genişliğinde birinci derece yol,
- Doğusu; 25 metre genişliğinde birinci derece yol,
- Batısı ise seyrek yoğunlukta mevcut konut alanı ile 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 "Seyrek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" ile "İkinci ve Üçüncü Derece Yollar" 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, Becen Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti şahıslara ait 10328 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici alan üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Planlama alanı; Melikgazi İlçesi, Becen Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti şahıslara ait 10328 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici alan üzerinde yer almakta olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Seyrek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı", 15 metre genişliğinde "İkinci Derece Yol" ve 25 metre genişliğinde "Birinci Derece Yol" olarak planlıdır.



Bahse konu taşınmazların bulunduğu alanda Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarih ve 483 sayılı kararı ile taşınmazın kuzeyindeki imar adasının güney yönde genişletilerek güneydeki imar adasının kuzey yönden daraltılıp 30 metre genişliğindeki yol 25 metreye düşürülmüştür. Ancak söz konusu alanla ilgili çıkan değer artış payının yatırılması esnasında mülkiyet sahibinin talebine istinaden eski haline dönüştürülmesi istenmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Melikgazi İlçesi, Becen Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti şahıslara ait 10328 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici alan, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Seyrek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı", 15 metre genişliğinde "İkinci Derece Yol" ve 25 metre genişliğinde "Birinci Derece Yol" olarak planlıdır. Bahse konu taşınmazların bulunduğu alanda uygulama aşamasında yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla; 25 metre genişliğinde planlı birinci derece yolun, kuzey yönünde kaydırılarak 30 metre genişliğinde birinci derece yol olarak yeniden düzenlenmesi şeklinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Resim 5)

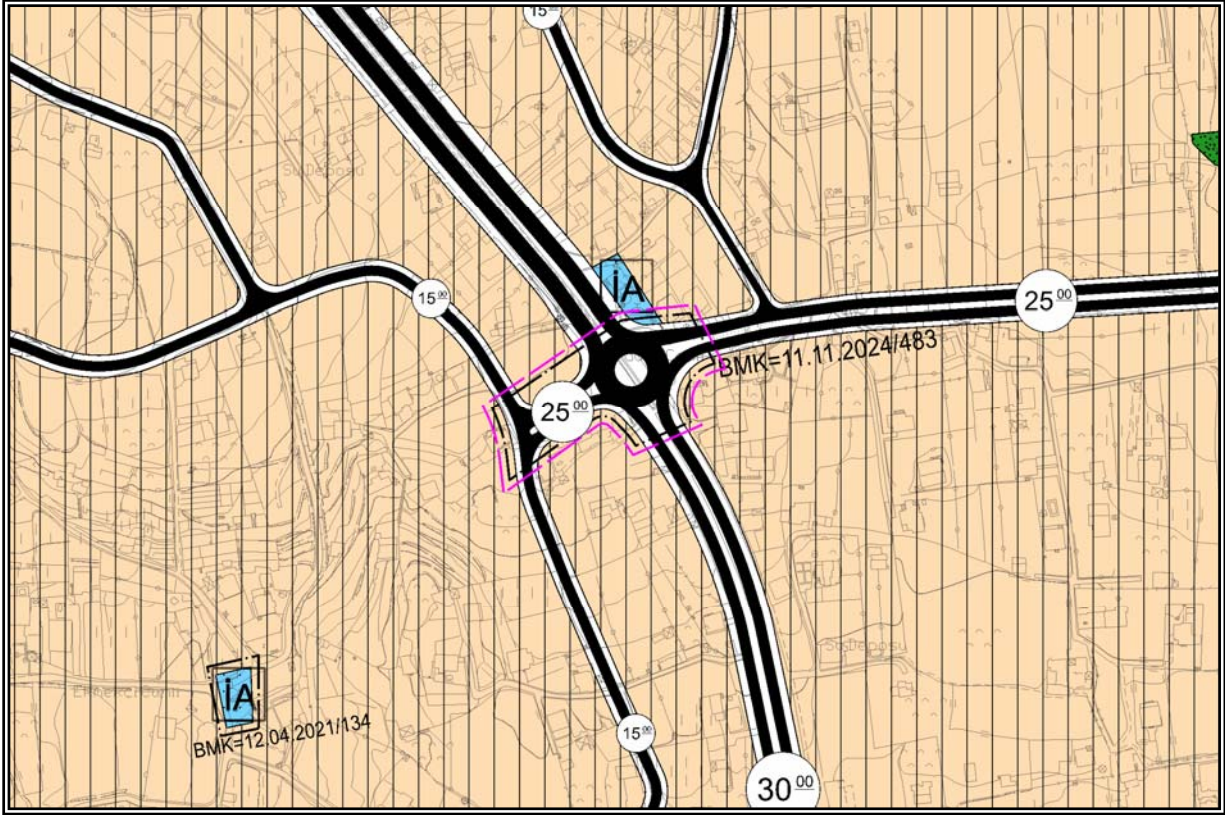
1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırı içerisindeki yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları ve kullanım türlerinin dağılımı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

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)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir meslek kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	


Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

Resim 4: Melikgazi İlçesi, Becen Mahallesi, 10328 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Melikgazi İlçesi, Becen Mahallesi, 10328 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

