



**KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ
BATTALGAZİ MAHALLESİ BEŞTEPELER MEVKİİ
I-II-III-IV-V NUMARALI TÜMÜLÜSLERİN
BULUNDUĞU ALANDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

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



www.imajsehircilik.com

**MELİKGAZİ İLÇESİ BATTALGAZİ MAHALLESİ BEŞTEPELER MEVKİİ
I-II-III-IV-V NUMARALI TÜRÜMLERİN BULUNDUĞU ALANDA
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi, Beştepeler Mevkii sınırları içerisinde, Kayseri Şehir Mezarlığının bulunduğu alanda, Beştepeler Hobi Bahçesinin doğu sınırında konumlanmaktadır.(Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alanda herhangi bir yapılaşma görülmemiştir. Planlama alanının yakın çevresi ise yürürlükte olan imar planına uygun olarak yapılaşmaya başlamış olup bölgede hobi bahçesi, doğal karakterli boş araziler ve şehir mezarlığı bulunmaktadır.



2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı; Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K34C05D imar paftasının X: 4.286.100 – 4.286.550 ve Y: 453.000 – 453.400 koordinatları arasında bulunmakta olup yürürlükte olan nazım imar planında "A3 lejantlı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında yaklaşık 6,40 hektar alanı kapsamaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi, doğusu ve batısı: mezarlık alanı,
- Güneyi ise: rekreasyon ve park alanı olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 3)**

Planlama alanı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 28L2A ve 29L3D imar paftalarının X: 102.250 – 102.750 ve Y: 104.950 – 105.500 koordinatları arasında bulunmakta olup yürürlükte olan uygulama imar planında "Arkeolojik Sit, Park, Rekreasyon ve Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlıdır. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı yaklaşık 7,50 hektar büyüklüğündedir.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi, doğusu ve batısı: mezarlık alanı,
- Güneyi: park ve rekreasyon alanı olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 5)**

3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Karacaoğlu Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Melikgazi Belediyesinin hisselerinin bulunduğu 11216 ada 17 ve 18 parsel no.lu taşınmazlar, şahıs ve vakıf mülkiyetine ait 11216 ada 19 ve 20 parsel no.lu taşınmazlar ile mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesine ait 11216 ada 21 ve 76 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde bulunmaktadır. **(Bkz. Resim 2)**

Resim 2: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde 11216 ada 17,18,19,20,21 ve 76 no.lu parsellerin bulunduğu bölgede yer alan Bestepeler Mevkii I-II-III-IV-V numaralı Tümülüsler ve çevresi, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak planlıdır.

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2020 tarih 4552 sayılı kararında; Melikgazi İlçesi, Karacaoğlu Mahallesinde bulunan ve mülga Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 08.04.1977 tarih ve A-423 sayılı kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen ancak sınırları sayısal olmayan Bestepeler Mevkii I,II,III,IV ve V no.lu tümülüslerin sit sınırlarının



Tescilli Kültür Varlıkları Taşınmaz Ulusal Envanter Sistemi (TUES) Projesi kapsamında sayısallaştırılması ve bu doğrultuda hazırlanan haritalar ile sit fişleri dikkate alınarak tümülüslerin bulunduğu bölgenin yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Melikgazi Belediyesi, Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun bu kararına istinaden; kurul kararının eki 1/5.000 ve 1/25.000 ölçekli haritada koordinatlı olarak gösterilen "Beştepeler Mevkii I,II,III,IV ve V no.lu Tümülüsler" ait sınırların planlara işlenerek söz konusu bölgenin yeniden düzenlenmesi şeklinde nazım imar planı ve uygulama imar planı değişikliği talep etmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde 11216 ada 17,18,19,20,21 ve 76 no.lu taşınmazların bulunduğu alanda planlı 3.Derece Arkeolojik Sit Alanının; Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2020 tarih ve 4552 sayılı kararının ekinde sunulan 1/5.000 ve 1/25.000 ölçekli haritalardaki koordinatlara uygun olarak yeniden düzenlenmesi talebi uygun görülmüş olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "A3" lejantlı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak planlı alan içerisinde yer alan tümülüsler, 4552 sayılı kurul kararının ekinde sunulan 1/5.000 ve 1/25.000 ölçekli haritalara uygun olarak "A1" lejantlı 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak yeniden düzenlenirken diğer kısımlar ise mezarlık alanı olarak planlanmıştır. **(Bkz. Resim 4)**
- 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Arkeolojik Sit Alanı olarak planlı alanda yer alan tümülüsler "A1" lejantlı 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak yeniden düzenlenmiş olup diğer alanlar ise mezarlık alanı olarak planlanmıştır.



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

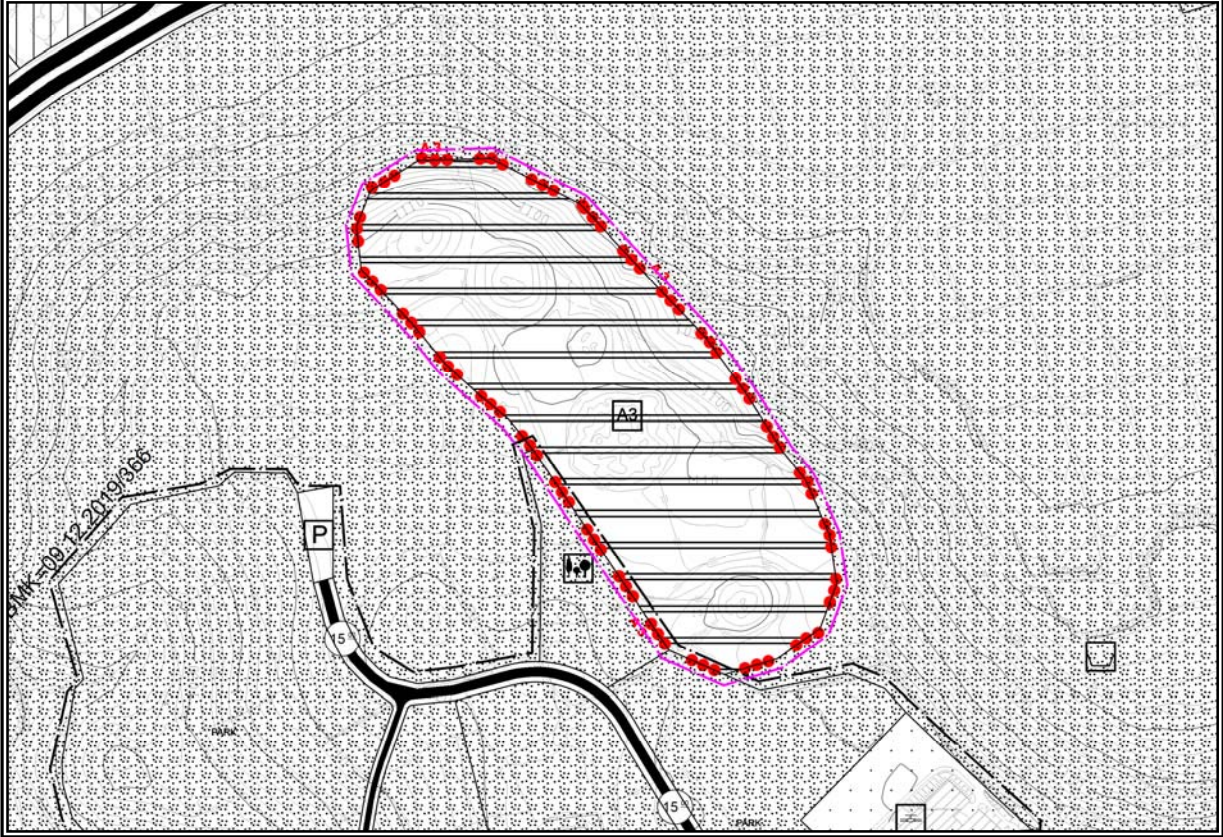
- Plan değişikliği kapsamında 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında tümülüsler arasında planlı mezarlık alanlarına ulaşımın sağlanması amacıyla içme suyu tesis alanının bulunduğu yerde planlı 15 metrelik taşıt yolundan bağlantı sağlanacak şekilde 7 metre genişliğinde yaya yolu planlanmıştır.
- Yürürlükte olan imar planında ağaçlandırılacak alan olarak planlı mevcut durumda ise hobi bahçesi olarak kullanılan alan ile park ve rekreasyon alanı arasında bulunan kadastro yolu dikkate alınarak 7 metre genişliğinde yaya yolu planlanarak içme suyu tesis alanından gelen 7 metre genişliğindeki yaya yolu ile bağlantısı sağlanmıştır. **(Bkz. Resim 6)**

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşımayıp, 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

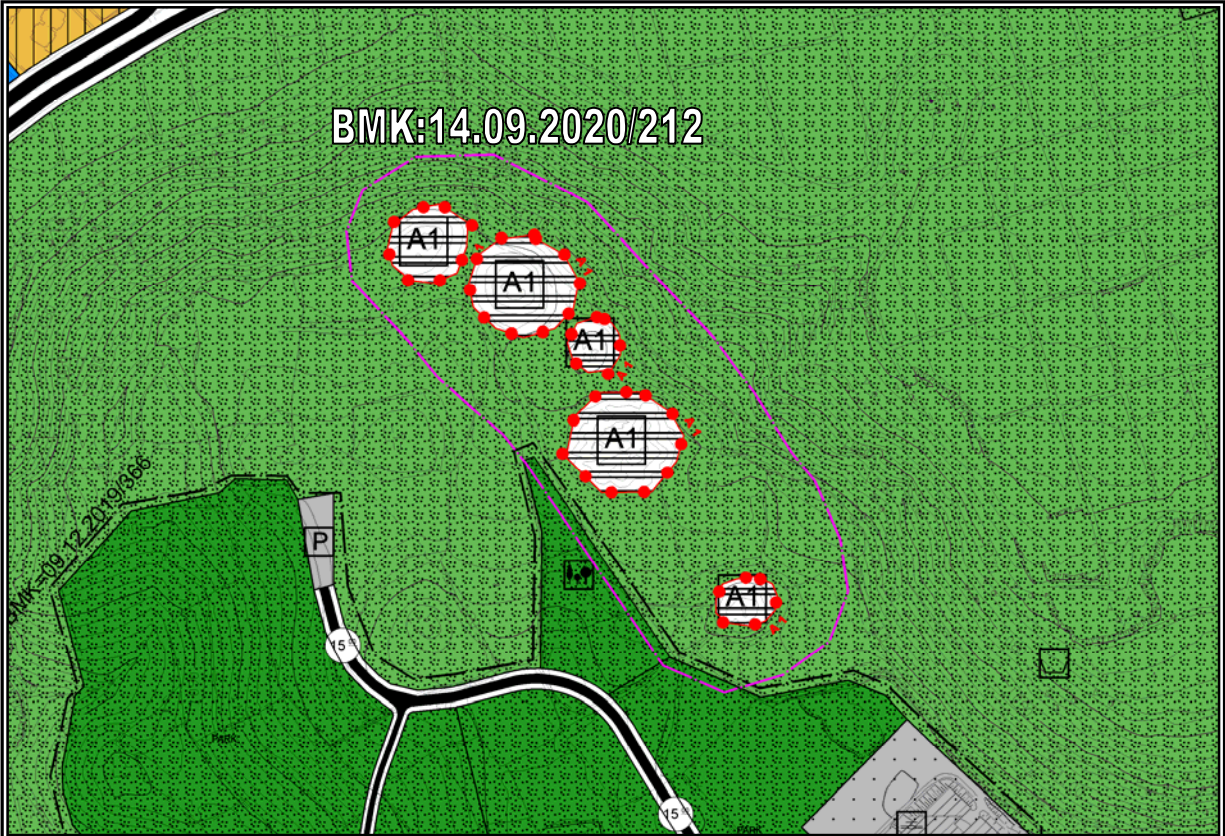

Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 GZ1KZEZH	MD Tarihi: 10.03.2020 Proje Kayıt No: 38-2020-1491 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>	

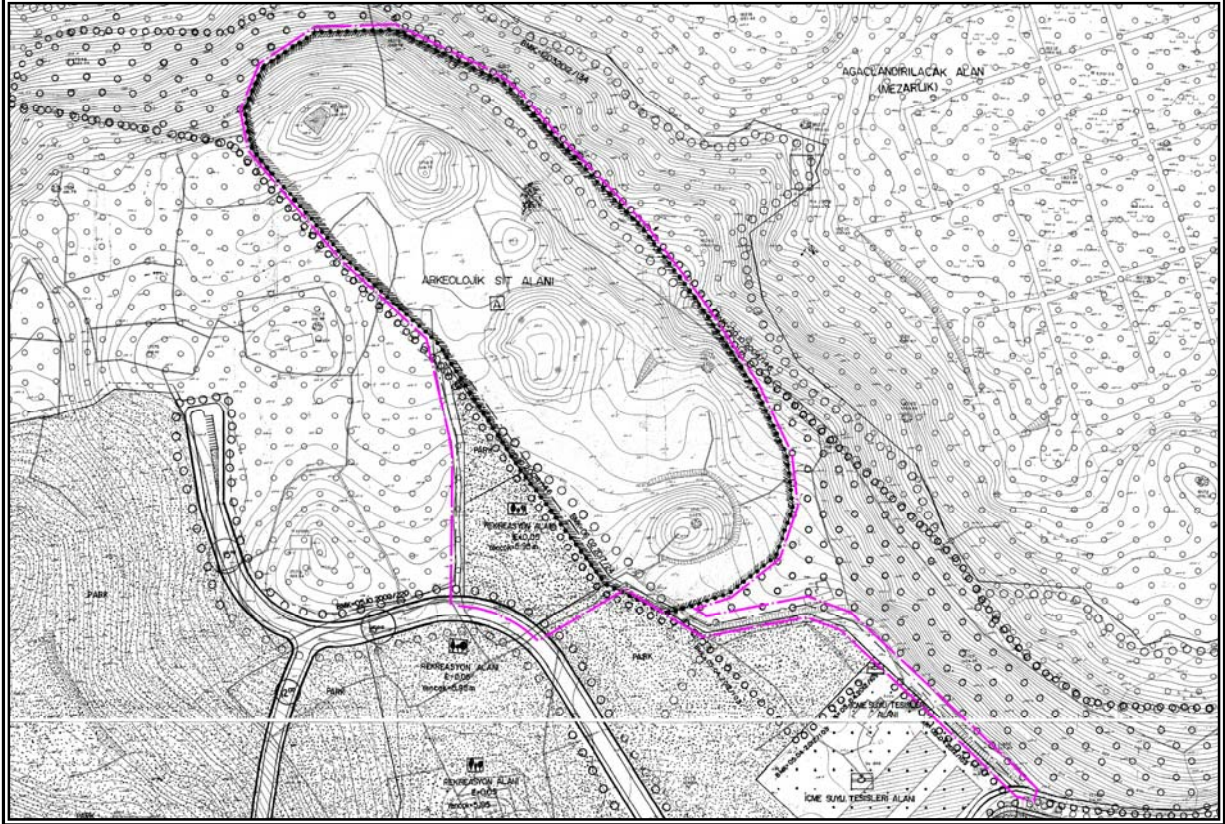
Resim 3: Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi Sınırları İçerisinde "Beştepeler Mevkii I,II,III,IV ve V No.lu Tümülsleri" ve Civarının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 4: Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi Sınırları İçerisinde "Beştepeler Mevkii I,II,III,IV ve V No.lu Tümülsleri" ve Civarında 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)



Resim 5: Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi Sınırları İçerisinde "Beştepeler Mevkii I,II,III,IV ve V No.lu Tümülsleri" ve Civarının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 6: Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi Sınırları İçerisinde "Beştepeler Mevkii I,II,III,IV ve V No.lu Tümülsleri" ve Civarında 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

