



**KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ,  
BATTALGAZİ MAHALLESİ, 16651 ADA 1 PARSEL  
İLE 1747 ADA 7 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLAR  
VE CİVARININ BULUNDUĞU ALANDA 1/5.000  
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

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



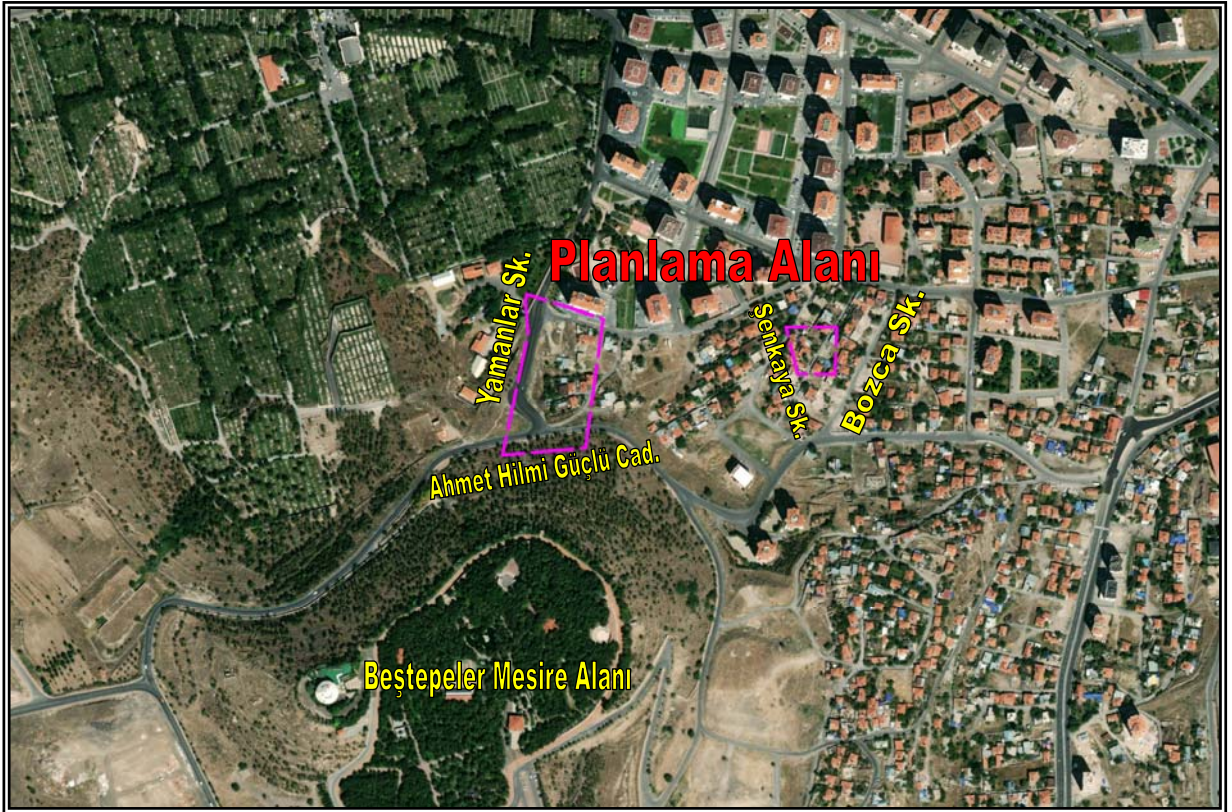
[www.imajsehircilik.com](http://www.imajsehircilik.com)

**MELİKGAZİ İLÇESİ, BATTALGAZİ MAHALLESİ,  
16651 ADA 1 PARSEL İLE 1747 ADA 7 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLAR  
VE CİVARININ BULUNDUĞU ALANDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1) PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Planlama alanı; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde aralarında yaklaşık 240 metre mesafenin bulunduğu iki farklı bölgede, Beştepeler Mesire Alanının kuzeyi ve kuzeydoğusunda, Bozca Sokak ile Yamanlar Sokak arasında kalan bölgede, Şenkaya Sokak ile Ahmet Hilmi Güçlü Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

**Resim 1:** Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı eğimli ve düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup boş arazi statüsündedir. Planlama alanının yakın çevresinde ise 8-10 ve 12-14 katlı konut kullanımlı yapılar, cami ve boş araziler yer almaktadır.

## 2) MEVCUT İMAR PLANI

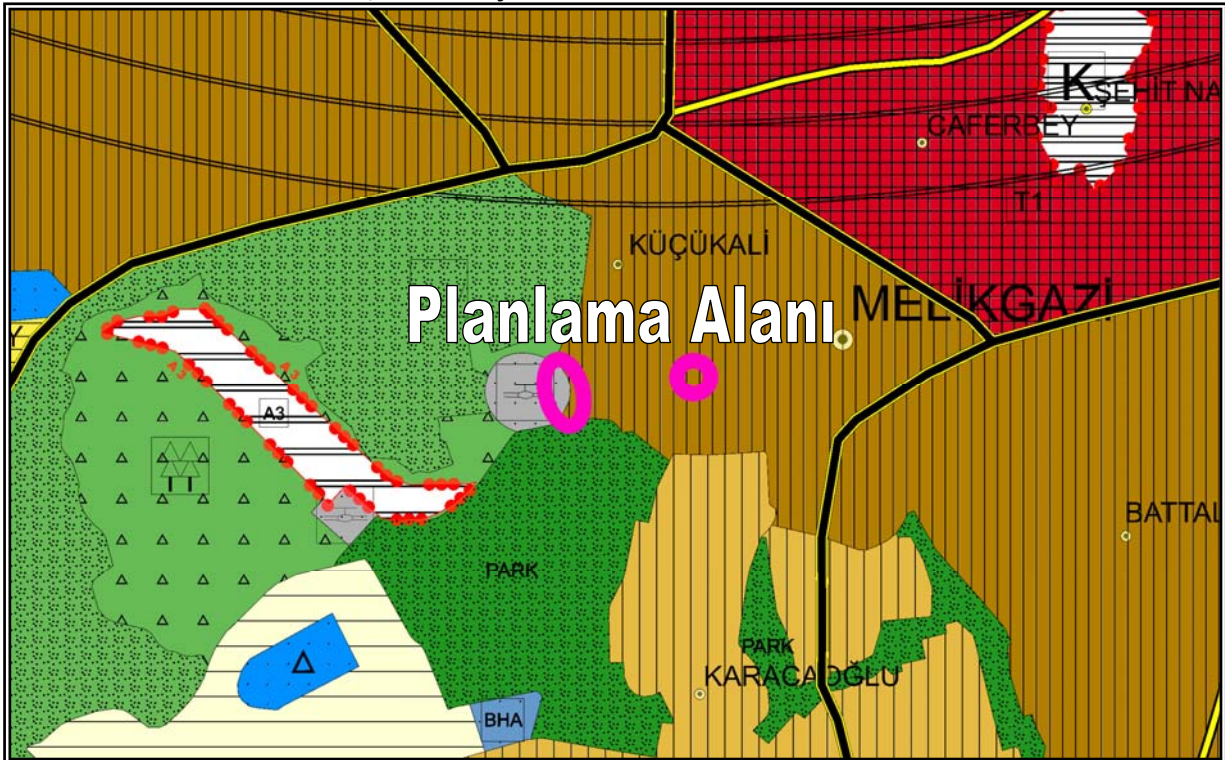
Planlama alanı; Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahalleleri sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K34C05D imar paftasının X: 4.286.200 – 4.286.400 ve Y: 453.900 – 454.350 koordinatları arasında bulunmakta olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı", "Su Kaynakları Toplama Yeri (Kaptaj Alanı)" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 0,9 ve 0,2 ha olmak üzere toplam 1,10 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi ve güneyi; 15 metre genişliğinde ikinci derece yol,
- Doğusu; 20 metre genişliğinde ikinci derece yol,
- Batısı ise su kaynakları toplama yeri (kaptaj alanı) 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 "Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı ile İçme Suyu Tesisleri Alanı (Depolama-Aritma-Terfi Merkezi)" 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, Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile Melikgazi Belediyesine ait 1747 ada 7 parsel, 1748 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parsel, 16651 ada 1 parsel ile 16715 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ve 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, Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile Melikgazi Belediyesine ait 1747 ada 7 parsel, 1748 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parsel, 16651 ada 1 parsel ile 16715 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ve tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde yer almakta olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı", "Su Kaynakları Toplama Yeri (Kaptaj Alanı)" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır.

Melikgazi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 151370 sayılı yazısına istinaden; Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde 16551 ada 1 parsel numaralı



taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Anaokul Alanı olarak planlı iken bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı, 1747 ada 7 parsel numaralı taşınmazın doğusu Park Alanı olarak planlı iken bir kısmının Anaokulu Alanı olarak planlanması, kaldırılan park alanının ise KASKİ Genel Müdürlüğü'nün 83229 sayılı uygun görüşüne istinaden Su Kaynakları Toplama Yeri (Kaptaj Alanı) olarak planlı olan, fiilen kullanılan Kaptaj Alanı dışında kalan 16715 ada 2 parsel numaralı taşınmazın bir kısmı ile kuzeyinde planlanması 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, Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile Melikgazi Belediyesine ait 1747 ada 7 parsel, 1748 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parsel, 16651 ada 1 parsel ile 16715 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ve tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde yapılan düzenlemeler maddeler halinde açıklanmıştır.

- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı, 16651 ada 1 parsel numaralı taşınmaz bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.
- Onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 1747 ada 7 parsel numaralı taşınmazın doğusunda tescile tabi olmayan kamu arazisi üzerinde planlı "Park ve Yeşil Alanın" bir kısmı "Eğitim Alanı", kaldırılan park alanı ise 16715 ada 2 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda planlı Su Kaynakları Toplama Yerin (Kaptaj Alanı) bir kısmı üzerinde yeniden planlanmıştır. **(Bkz. Resim 5)**



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

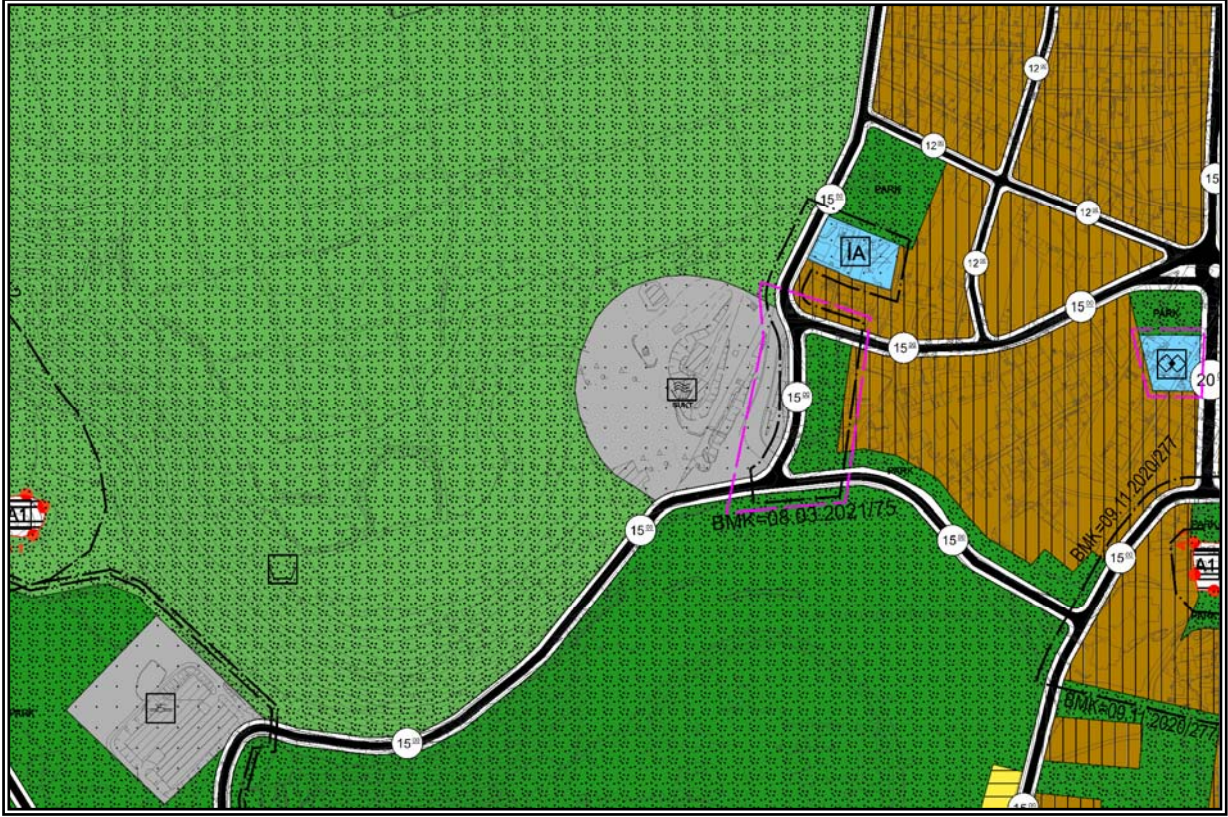
- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırı içerisindeki yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları ve kullanım türlerinin dağılımı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

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	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 TUBT2UFC	MD Tarihi: 02.01.2026 Proje Kayıt No: 38-2026-001 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, 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:** Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 16651 Ada 1 Parsel İle 1747 Ada 7 Parsel Numaralı Taşınmazlar ve Civarının Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



**Resim 5:** Melikgazi İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 16651 Ada 1 Parsel İle 1747 Ada 7 Parsel Numaralı Taşınmazlar ve Civarının Bulunduğu Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

