



**KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ,
YENİMAHALLE (KOYUNABDAL) MAHALLESİ,
184 ADA 201 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ VE
CİVARININ BULUNDUĞU ALANDA
1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

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



www.imajsehircilik.com

**BÜNYAN İLÇESİ, YENİMAHALLE (KOYUNABDAL) MAHALLESİ,
184 ADA 201 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ VE CİVARININ
BULUNDUĞU ALANDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Yenimahalle (Koyunabdal) Mahallesi sınırları içerisinde; Koyunabdal Mahalle merkezinin yaklaşık 250 metre güneybatısında, Karacaören Caddesinin yaklaşık 200 metre güneyinde, 602. Sokak ile Kayseri Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı; eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alanın bir kısmı üzerinde 1-2 katlı konut kullanımlı yapılar yer alırken geriye kalan kısmı üzerinde ise herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup boş arazi statüsündedir. Planlama alanının yakın çevresinde ise 1-2 katlı konut kullanımlı yapılar, tarım arazileri ve doğal karakterli boş araziler yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

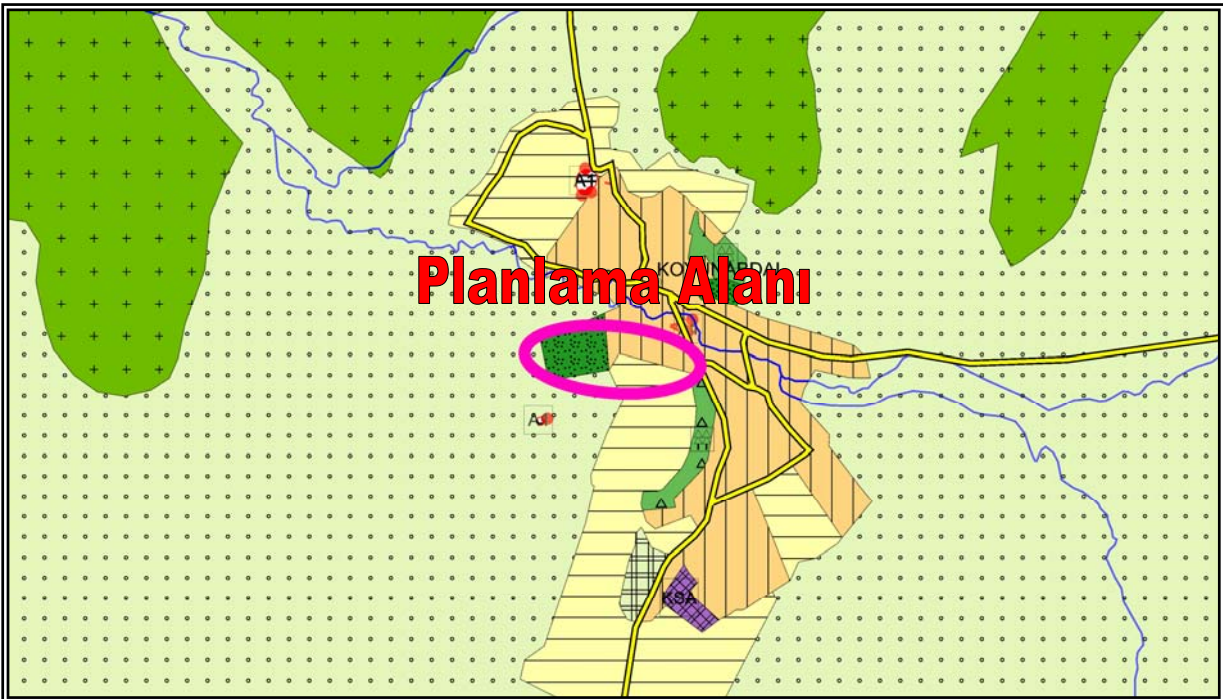
Planlama alanı; Bünyan İlçesi, Yenimahalle (Koyunabdal) Mahallesi sınırları içerisinde, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K36A06B imar paftasının X: 4.312.450 – 4.312.750 ve Y: 502.750 – 503.450 koordinatları arasında bulunmakta olup onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Resmi Kurum Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Yeşil Alan, Spor Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Otopark Alanı, Enerji Nakil Hattı ile 10 metre genişliğinde Taşıt Yolları" olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 8,00 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının;

- Kuzeyi ve batısı; ağaçlandırılacak alan ile mera alanı,
- Güneyi; kanal, az yoğunlukta gelişme konut alanı, park ve yeşil alan ile 10 metre genişliğine taşıt yolu,
- Doğusu ise ağaçlandırılacak alan ile 12 ve 15 metre genişliğinde taşıt yolları 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 "Düşük Yoğunlukta Mevcut ve Gelişme Konut Alanları, Mera Alanı ile Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır. (Bkz. Resim 2)

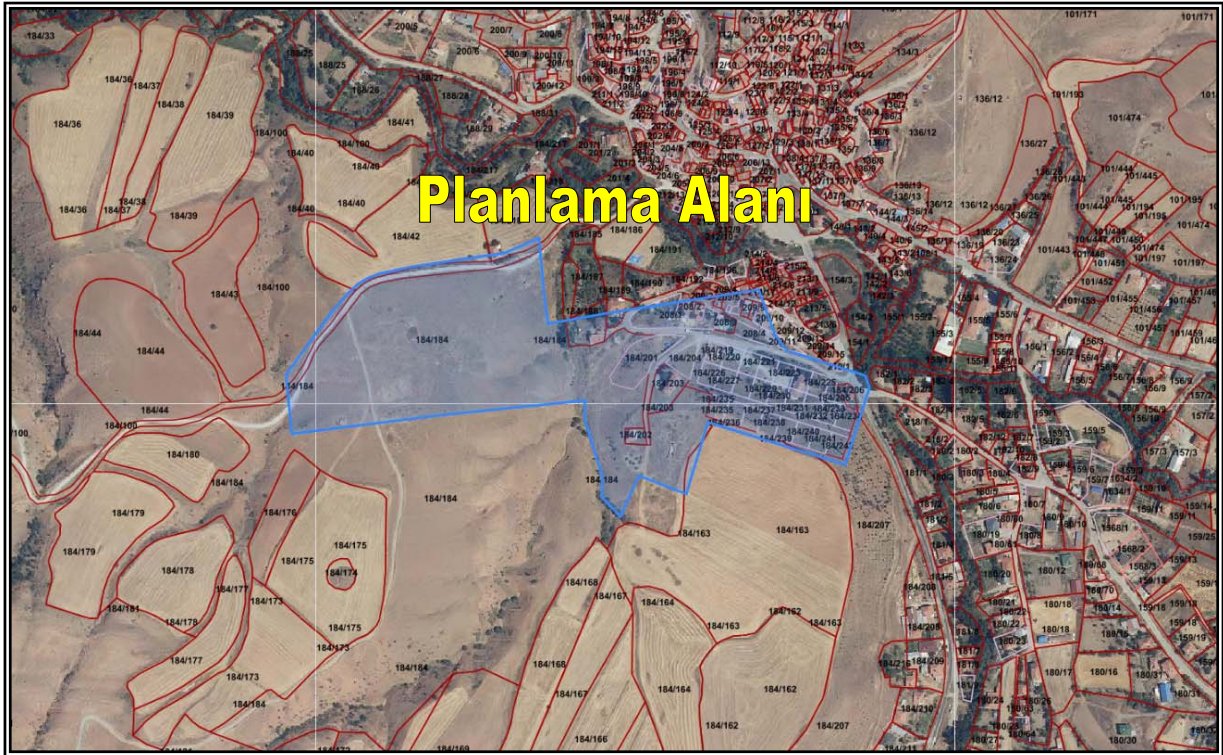
Resim 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Bünyan İlçesi, Yenimahalle (Koyunabdal) Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesi ile Bünyan Belediyesine ait 184 adanın muhtelif parselleri ile tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde yer almaktadır. (Bkz. Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Melikgazi İlçesi, Bünyan İlçesi, Yenimahalle (Koyunabdal) Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesi ile Bünyan Belediyesine ait 184 adanın muhtelif parselleri ile tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde bulunan alanda yer almakta olup onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Resmi Kurum Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Yeşil Alan, Spor Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Otopark Alanı, Enerji Nakil Hattı ile 10 metre genişliğinde Taşıt Yolları" olarak planlıdır.



Yenimahalle (Koyunabdal) Mahallesi sınırları içerisinde kalan alan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında resmi kurum alanı, sağlık tesis alanı, teknik altyapı alanı, spor tesis alanı, konut alanı, park alanı ve otopark alanı olarak planlı iken uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi için sağlık tesis alanı, teknik altyapı alanı, spor tesis alanı, konut alanı ve park alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Bünyan İlçesi, Yenimahalle (Koyunabdal) Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesi ile Bünyan Belediyesine ait 184 adanın muhtelif parselleri ile tescile tabi olmayan kamu arazileri üzerinde bulunan alan yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Resmi Kurum Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Yeşil Alan Spor Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Otopark Alanı, Enerji Nakil Hattı ile 10 metre genişliğinde Taşıt Yolları" olarak planlı olup 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Resmi Kurum Alanları, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Teknik Altyapı Alanı ile Park ve Yeşil Alanlar olarak planlı bölge uygulamadan kaynaklı sorunların giderilmesi amacıyla sosyal donatı alanları kaldırılarak Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları ile Park ve Yeşil Alanlar olarak yeniden düzenlenmiştir.
- Onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Spor Alanı, Rekreasyon Alanı ve Otopark Alanı olarak planlı alan, kaldırılan sosyal donatı alanlarının yeniden planlanması yönünde Sağlık Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı ile Park ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır. Yapılan düzenlemeler sonucunda 10 metre genişliğindeki Taşıt Yolu yeniden düzenlenmiştir.
- KCETAŞ Kayseri ve Civarı Elektrik Türk A.Ş.'nin C3100-174 sayılı yazısında; uygulama imar planında söz konusu koruma kuşağında bulunan ENH deplase edilmiş olup imar planı değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca



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

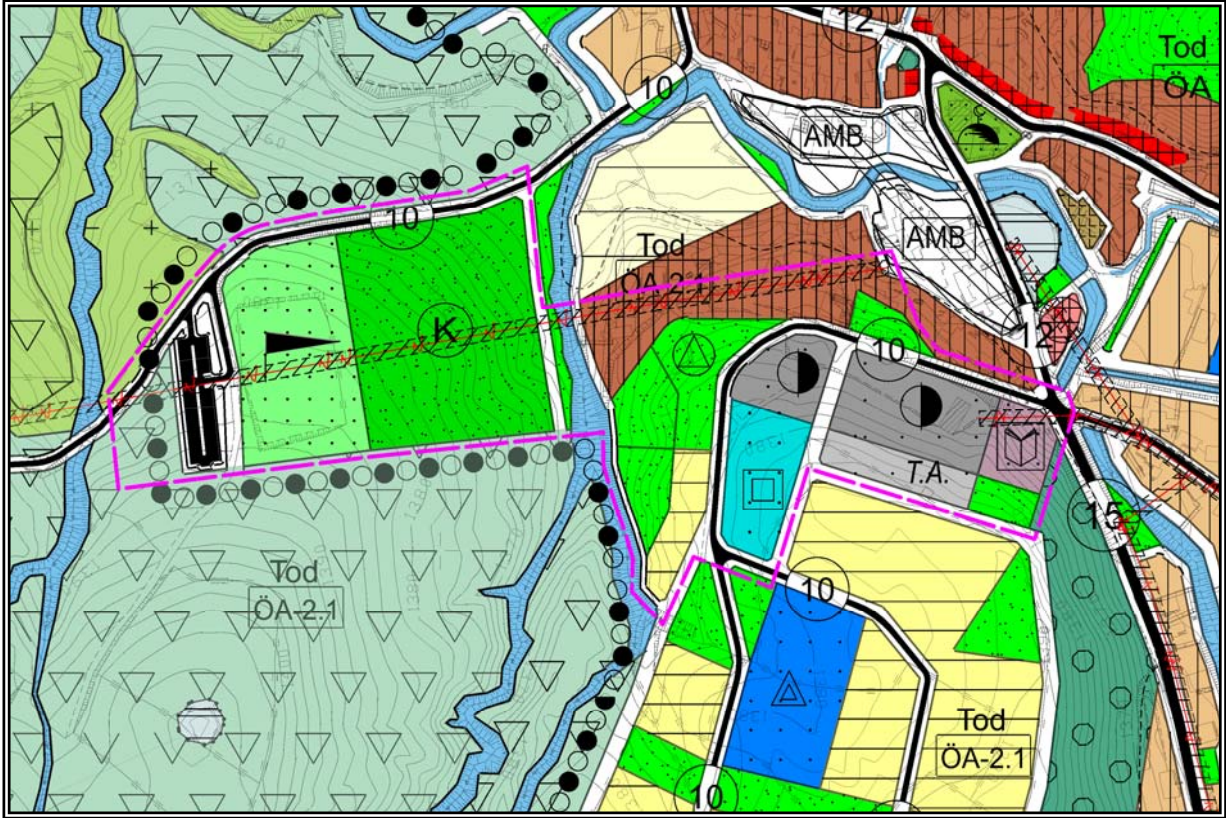
bulunmadığından, plan değişikliği onama sınırı içerisinde geçen enerji nakil hatları kaldırılmıştır. **(Bkz. Resim 5)**

1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı; 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
 Y7AMGF3H	MD Tarihi: 20.05.2025 Proje Kayıt No: 38-2025-052 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: Bünyan İlçesi, Yenimahalle (Koyunabdal) Mahallesi Sınırları İçerisinde 184 Ada 201 Parsel Numaralı Taşınmaz ve Civarında Bulunan Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Bünyan İlçesi, Yenimahalle (Koyunabdal) Mahallesi Sınırları İçerisinde 184 Ada 201 Parsel Numaralı Taşınmaz ve Civarında Bulunan Alanda 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

