



**KAYSERİ İLİ BÜNYAN İLÇESİ
YENİCE, SAĞLIK, CAMİKEBİR, DERVİŞAĞA,
İBRAHİMBEY, CUMHURİYET, YAKUTİYE, GERGEME,
SÜMER VE FATİH MAHALLELERİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE 165 HEKTAR ALANDA
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

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



www.imajsehircilik.com

KAYSERİ İLİ BÜNYAN İLÇESİ YENİCE, SAĞLIK, CAMİKEBİR, DERVİŞAĞA, İBRAHİMBEY, CUMHURİYET, YAKUTİYE, GERGEME, SÜMER VE FATİH MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDE 165 HEKTAR ALANDA REVİZYON NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Bünyan İlçesi, sınırları içerisinde yer alan, Yenice, Sağlık, Camikebir, Dervişağa, İbrahimbey, Cumhuriyet, Yakutiye, Gergeme, Sümer ve Fatih Mahalle sınırları içerisinde 165 hektar alanı kapsamaktadır.(Bkz.Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanı Konumu



2) MEVCUT İMAR PLANI

Planlama Alanı; Bünyan İlçesi sınırları içerisinde 5 farklı alandan oluşmaktadır.

Planlama Alanı-1; Kayseri İli Bünyan İlçesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35-B-12-C, K35-B-13-D, K35-B-17-D ve K35-B-18-A paftalarında X: 4.300.400 - 4.302.800 ve Y: 486.400-486.500 koordinatları arasında bulunan 157 hektar alanı kapsamaktadır(Bkz.Resim 2).

Planlama Alanı-2; Kayseri İli Bünyan İlçesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35-B-17-D ve K35-B-18-A paftalarında X: 4.298.700 - 4.299.300 ve Y: 487.400-487.500 koordinatları arasında bulunan 4 hektar alanı kapsamaktadır (Bkz.Resim 3).

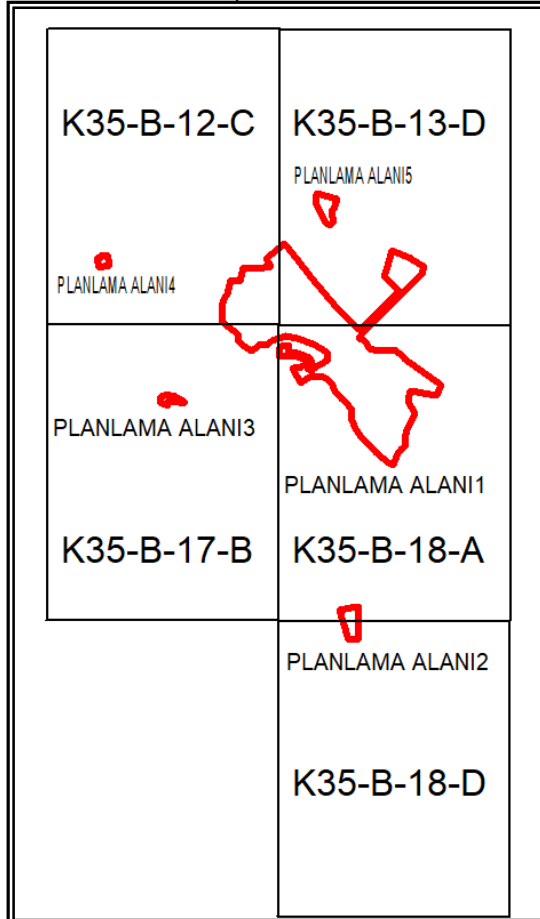
Planlama Alanı-3; Kayseri İli Bünyan İlçesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35-B-17-B paftasında X: 4.301.000 - 4.301.100 ve Y: 485.700-486.200 koordinatları arasında bulunan 1,2 hektar alanı kapsamaktadır(Bkz.Resim 4).

Planlama Alanı-4; Kayseri İli Bünyan İlçesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35-B-12-C paftasında X: 4.302.300 - 4.302.500 ve Y: 485.200-485.300 koordinatları arasında bulunan 0,8 hektar alanı kapsamaktadır(Bkz.Resim 5).

Planlama Alanı-5; Kayseri İli Bünyan İlçesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35-B-13-D paftasında X: 4.302.700 - 4.303.200 ve Y: 487.200-487.300 koordinatları arasında bulunan 3,3 hektar alanı kapsamaktadır(Bkz.Resim 6).

Planlama alanları ve 1/5.000 ölçekli pafta şeması aşağıda resim7'de sunulmuştur.

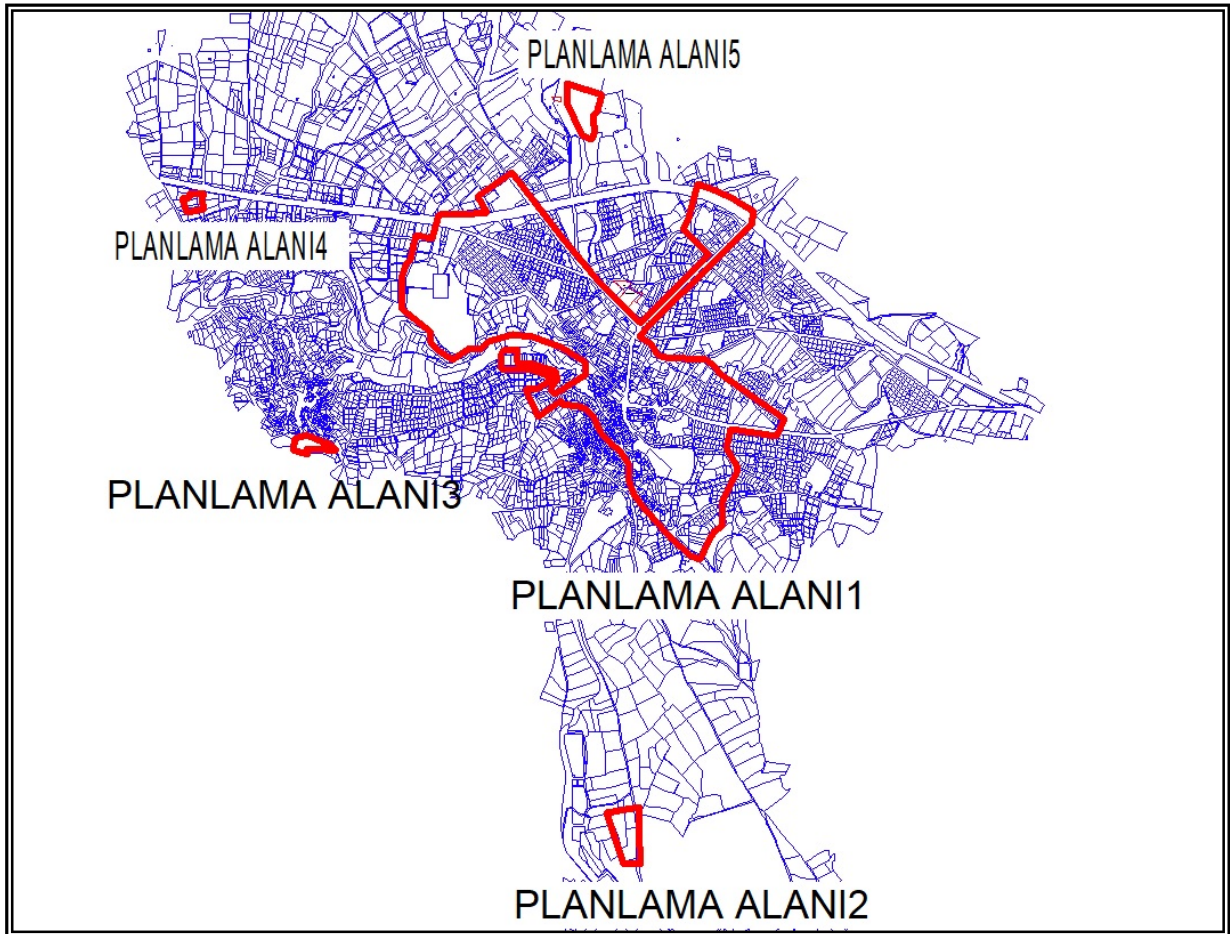
Resim 7: Revizyon Nazım İmar Planı ITRF Pafta Şeması



3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında; tapuda Kayseri İli Bünyan İlçesi, Yenice, Sağlık, Camikebir, Dervişağa, İbrahimbey, Cumhuriyet, Yakutiye, Gergeme, Sümer ve Fatih Mahalle sınırları içerisinde yer alan muhtelif tescilli ve kadastro parselleri bulunmaktadır. (Bkz. Resim 8)

Resim 8: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, Planlama Alanları içerisinde; uygulamada karşılaşılan sorunların giderilmesi, şahıs parsellerinin tamamının donatı alanı şeklinde planlanmasından kaynaklı kamulaştırma maliyetlerinin azaltılması amacıyla 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmasını talep etmiştir.



1/5.000 ölçekli Revizyon çalışmaları kapsamında değerlendirilen Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün talepleri aşağıda maddeler halinde sunulmuştur.

Talep Edilen 1/5000 Revizyon Nazım İmar Planı Değişiklikleri :

1- Yenice Mahallesi, 118 ada, 3 parselin bulunduğu alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır. 18. madde uygulaması yapılması şartıyla Belediye Hizmet Alanı ve Konut Ticaret Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

2- Sağlık Mahallesi, 22 ada, 4 parselin bulunduğu alan Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Konut Alanı olarak planlıdır. 18. madde uygulaması yapılması şartıyla Konut Alanı, Park Alanı ve Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenerek tekrar planlanması talep edilmiştir.

3- Camikebir Mahallesi, 1651 ada, 1 ve 2 parsellerin bulunduğu alan Konut Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alanın Konut Ticaret Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

4- Dervişağa Mahallesi, 167 ada, 6 numaralı parselin bulunduğu alan Konut Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alanın Turizm Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

5- İbrahimbey Mahallesi, 527 ada, 1 numaralı parselin batısında bulunan kadastro harici alan Park Alanı, olarak planlıdır. Bahse konu alanın Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

6- İbrahimbey Mahallesi, 955 ada, 12 numaralı parselin bulunduğu alan ve batısı Park Alanı ve Konut Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alanın Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

7- İbrahimbey Mahallesi, 540 ada, 9 numaralı parselin bulunduğu alanda devlet su işlerinin projesine uygun şekilde kanalın yeniden düzenlenerek planlara islenmesi talep edilmiştir.

8- Cumhuriyet Mahallesi, 100 ada, 18 numaralı parselin bulunduğu alan Kamu Hizmet Alanı, Askeri Alan ve Park Alanı olarak planlıdır. Kaymakamlığın talebine istinaden bahse konu alanın, Kamu hizmet alanı, Askeri Alan ve Park Alanı olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.



9- Yakutiye Mahallesi, 318 ada, 3 numaralı parselin bulunduğu alan Konut Ticaret Alanı, Turizm Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı olarak planlıdır. 18. madde uygulaması yapılması şartıyla Konut Ticaret Alanı, Turizm Alanı ve Park Alanı olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

10- Gergeme Mahallesi, 323 ada, 3 ve 6 numaralı parsellerin bulunduğu alan Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alanın Park Alanı ve Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

11- Sümer Mahallesi, 216 ada, 32 numaralı parsellerin bulunduğu alan Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alanın Park Alanı ve Konut alanı olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir.

12- Fatih Mahallesi, 367 ada, 273 numaralı parsel ve Doğanlar Mahallesi, 551 ada, 6 numaralı parselin bulunduğu alanda imar planı bulunmamaktadır. Revizyon İmar Planı kapsamında azaltılan yeşil alanların karşılanması ve sosyal donatı dengesinin sağlanması amacıyla bahse konu alanları Park alanı ve Mesire Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talepleri dikkate alınarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında yapılan değişiklikler maddeler halinde aşağıda açıklanmıştır.

-Planlama Alanı-1 sınırları içerisinde kalan alanlar, Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 11 numaralı talepleri dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir .

Yenice Mahallesi, 118 ada, 3 parselin bulunduğu alan Mevcut Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alan kamulaştırma maliyetlerinin düşürülebilmesi amacıyla, 18. madde uygulanması şartıyla Belediye Hizmet Alanı ve Konut Ticaret Alanı şeklinde planlanmıştır.

Sağlık Mahallesi, 22 ada, 4 parselin bulunduğu alan Mevcut Nazım İmar Planında Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Mevcut Orta Yoğun Konut Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alan kamulaştırma maliyetlerinin düşürülebilmesi amacıyla, 18.



madde uygulanması şartıyla Mevcut Orta Yoğun Konut Alanı, Sosyal Tesis, Park ve Yeşil Alanı olarak planlanmıştır.

Camikebir Mahallesi, 1651 ada, 1 ve 2 parsellerin bulunduğu alan Mevcut Yüksek Yoğun Konut Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alanda uygulama imar planında Özel Proje Alanı sınırı bulunmaktadır. Özel proje alanı sınırları içerisinde hazırlanan taslak uygulama imar planı çalışması dikkate alınarak 1651 ada 1 ve 2 numaralı parselin yer aldığı alan Konut Ticaret Alanı şeklinde düzenlenerek uygulama imar planında planlı özel proje alanı sınırı nazım imar planına aktarılmıştır.

Dervişağa Mahallesi, 167 ada, 6 numaralı parselin bulunduğu alan Mevcut Nazım İmar Planında Mevcut Orta Yoğun Konut Alanı olarak planlıdır. Bahse konu alan Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi dikkate alınarak Turizm Alanı şeklinde planlanmıştır.

İbrahimbey Mahallesi, 527 ada, 1 numaralı parselin batısında bulunan kadastro harici alan Mevcut Nazım İmar Planında Park ve Yeşil Alan, olarak planlıdır. Bahse konu alan Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi dikkate alınarak Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan şeklinde planlanmıştır.

İbrahimbey Mahallesi, 955 ada, 12 numaralı parselin bulunduğu alan ve batısı Mevcut Nazım İmar Planında Düşük Yoğun Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır. Bahse konu alan Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi dikkate alınarak Belediye Hizmet Alanı şeklinde planlanmıştır.

İbrahimbey Mahallesi, 540 ada, 9 numaralı parselin bulunduğu alan yeniden düzenlenerek devlet su işlerinin projesine uygun şekilde planlanmıştır.

Cumhuriyet Mahallesi, 100 ada, 18 numaralı parselin bulunduğu alan Mevcut Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı, Askeri Alan, Park ve Yeşil Alanı olarak planlıdır. Bünyan Kaymakamlığı'nın talebi dikkate alınarak bahse konu alan, Kamu hizmet alanı, Askeri Alan, Park ve Yeşil Alan olarak yeniden düzenlenmiştir.

Sümer Mahallesi, 216 ada, 32 numaralı parsellerin bulunduğu alan Mevcut Nazım İmar Planında Yüksek Yoğun Mevcut Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır Bahse konu alan Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi dikkate alınarak Yüksek Yoğun Mevcut Konut alanı, Park ve Yeşil Alan şeklinde düzenlenerek 1/5.000 ölçekli Revizyon İmar Planı hazırlanmıştır(**Bkz. Resim 9**).



-Planlama Alanı-2 sınırları içerisinde Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 9 numaralı talebi dikkate alınarak mevcut nazım imar planında Ticaret Konut Alanı, Turizm Alanı ve Genel Otopark Alanı olarak planlı alan yeniden düzenlenerek, Ticaret Konut Alanı, Turizm Alanı, Park ve Yeşil Alan şeklinde planlanmıştır(**Bkz. Resim 10**).

Planlama Alanı-3 sınırları içerisinde Bünyan İlçesi Doğanlar Mahallesi, 551 ada 6 numaralı parselin bulunduğu alanda plansız olan alanlar, revizyon imar planı çalışmaları kapsamında azaltılan açık yeşil alanların karşılanması ve donatı dengesinin sağlanması amacıyla Mesire Alanı şeklinde planlanmıştır(**Bkz. Resim 11**).

-Planlama Alanı-4 sınırları içerisinde Gergeme Mahallesi, 323 numaralı kadastr adasının bulunduğu alan mevcut Nazım İmar Planında Mevcut Orta Yoğun Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan şeklinde planlıdır. Bahse konu alan uygulamada karşılaşılan sorunların giderilmesi amacıyla yeniden düzenlenerek Mevcut Orta Yoğun Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan şeklinde düzenlenmiştir(**Bkz. Resim 12**).

-Planlama Alanı-5 sınırları içerisinde Bünyan İlçesi Fatih Mahallesi, 367 ada, 273 numaralı parselin bulunduğu alanda plansız olan alanlar, revizyon imar planı çalışmaları kapsamında azaltılan açık yeşil alanların karşılanması ve donatı dengesinin sağlanması amacıyla Su Yüzeyi, Park ve Yeşil Alan şeklinde planlanmıştır (**Bkz. Resim 13**).

1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Onama Sınırı içerisindeki yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları sonrasındaki, Mevcut Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları(plan bütününde) ve revizyon sonrası Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları(plan bütününde) karşılaştırmalı olarak tablo1'de aşağıda sunulmuştur.



Tablo1:Mevcut Uygulama İmar Planı ve Revizyon Sonrası Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

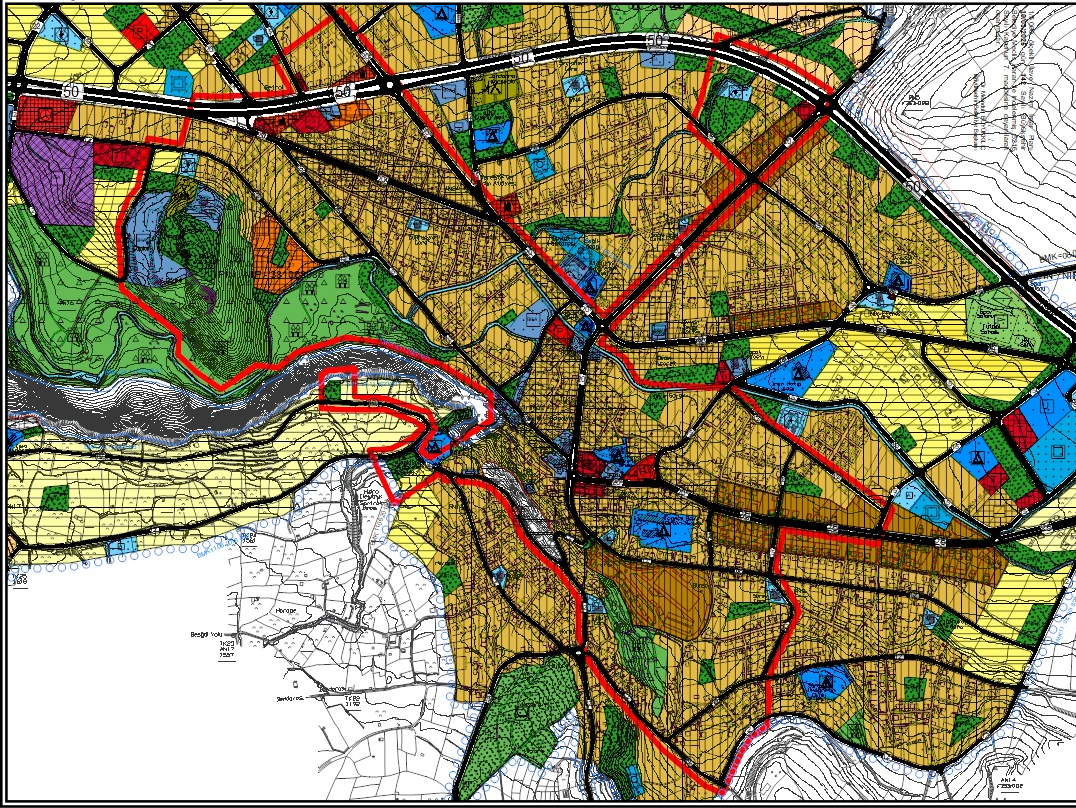
ALAN KULLANIMLARI	MEVCUT PLAN		REVİZYUYGULAMA İMAR PLANI	
	Durum (m2)	Kişi Başı Alan (m2)	Durum (m2)	Kişi Başı Alan (m2)
1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	3140		12241	
2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	18044		3140	
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	42803	0.69	42803	0.69
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	533059	8.59	532842	8.59
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	23527	0.35	23527	0.38
ANAOKULU ALANI	3107	0.05	3107	0.05
ASKERİ ALAN	16730		17252	
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	11842		11752	
BELEDİYE HİZMET ALANI	104766		74789	
CAMI ALANI	50687	0.82	48857	0.79
DEPOLAMA ALANI	50079		50079	
GELİŞME KONUT ALANI	1205090		1205087	
HASTANE	19083	0.31	19083	0.31
İLKOKUL ALANI	68452	1.1	61944	1
İMALATHANE TESİS ALANI	16499		16499	
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	4032	0.06	4032	0.06
TİCARET KONUT ALANI	364536		293757	
YERLEŞİK KONUT ALANI	2234223		2126395	
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	43090		43091	
LİSE ALANI	40202	0.65	27636	0.45
MEYDAN	3625	0.06	3625	0.06
MEZARLIK ALANI	117851	1.9	117851	1.9
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	55240	0.89	52691	0.85
ORTAOKUL ALANI	35863	0.58	35863	0.58
OTEL ALANI	1711		2694	
TERMİNAL (OTOGAR)	11653		11653	
PARK ALANI	736409	11.87	744230	11.47
PAZAR ALANI	24040	0.39	18744	0.3
RESMİ KURUM ALANI	492565		485511	
SANAYİ TESİS ALANI	316561		316561	
SOSYAL TESİS ALANI	36078	0.58	37929	0.61
SU YÜZEYİ	99727	1.61	93907	1.52
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI	113919		113919	
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	27213	0.44	27213	0.44
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	20535		20535	
TİCARET ALANI	43007		43696	
TOPTAN TİCARET ALANI	7882		7882	
TRAFO ALANI	656	0.01	656	0.01
YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI	13140	0.21	13140	0.21
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	0	0	3654	0.06
ELEKTRONİK HABERLEŞME ALTYAPI ALANI	0	0	82	0
MESİRE YERİ	0		6590	0
YOL VE OTOPARK ALANI				
TOPLAM		31.16		30.33

PLAN KABUL NÜFUSU 62059 kişi

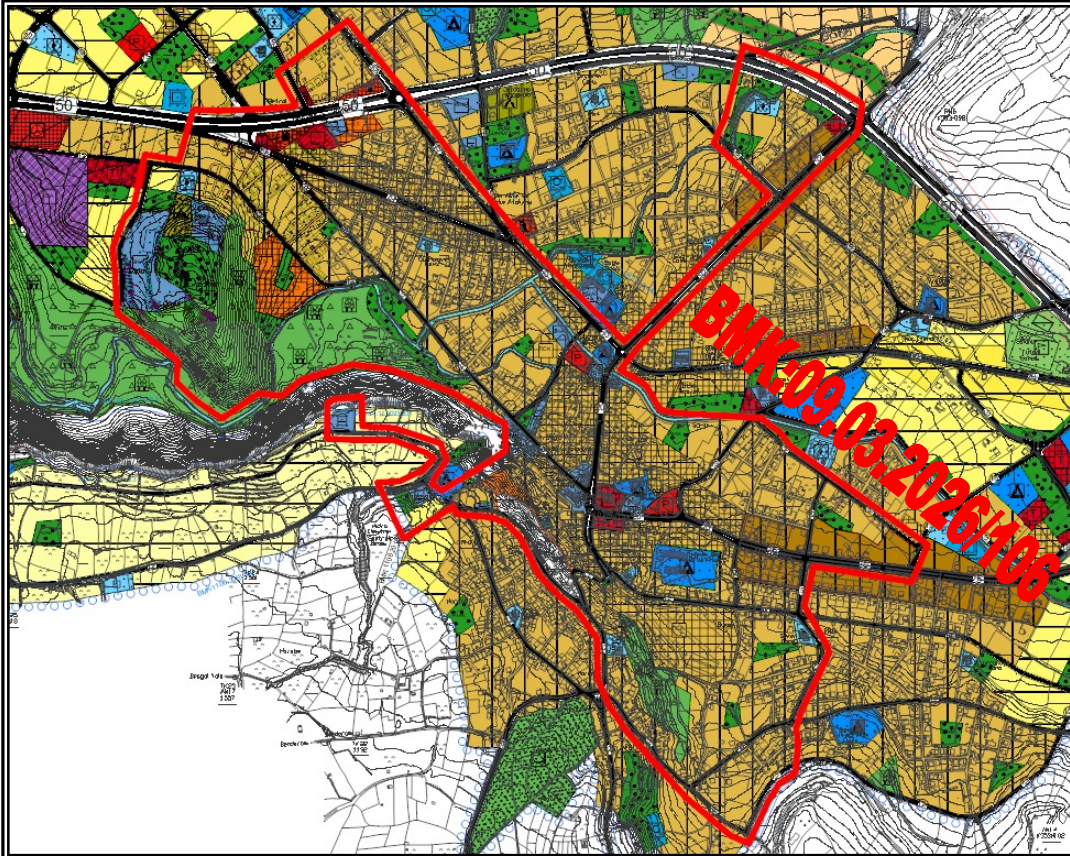
Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı; plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşımayıp, 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

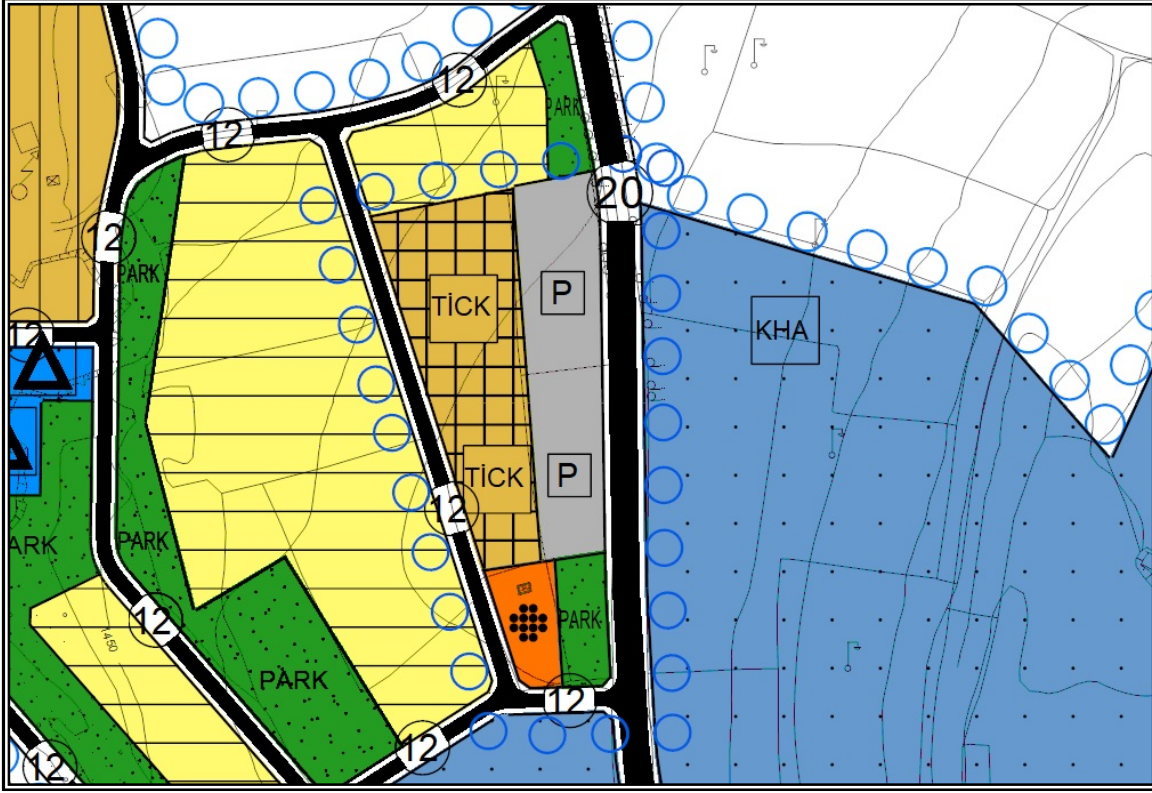
Resim 2: Planlama Alanı-1 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Mevcut Plan)



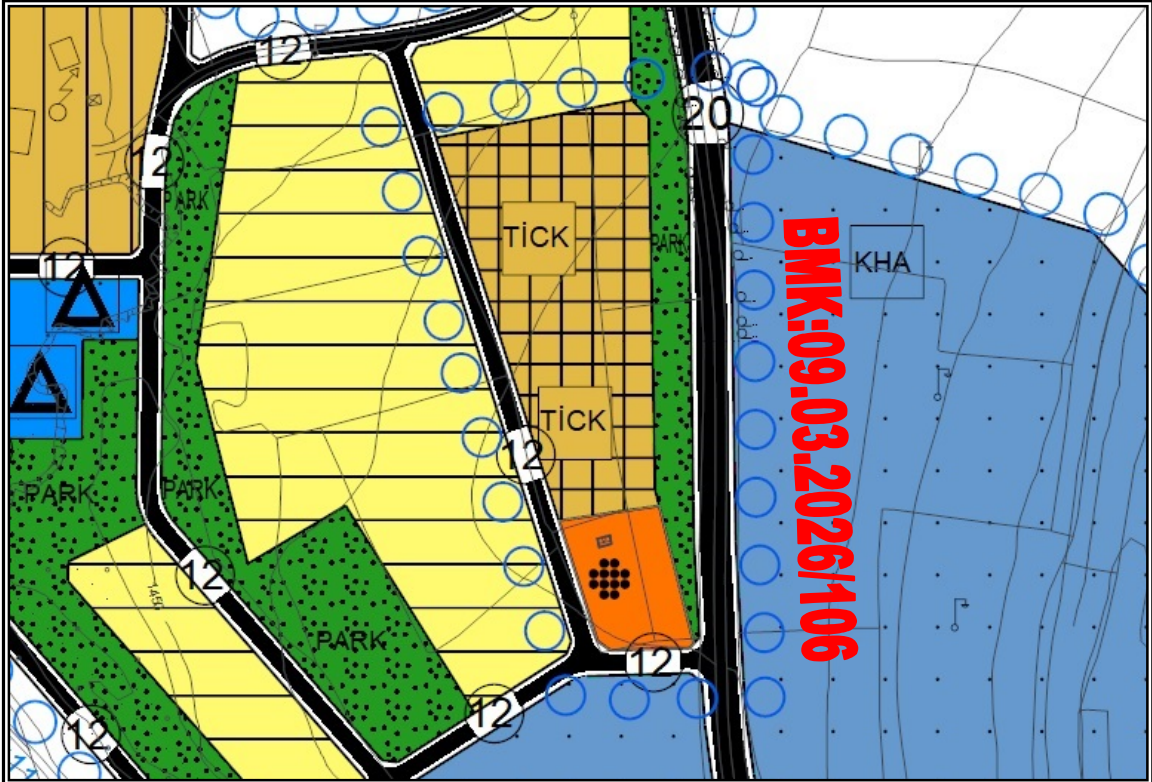
Resim 9: Planlama Alanı-1 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Revizyon Planı)



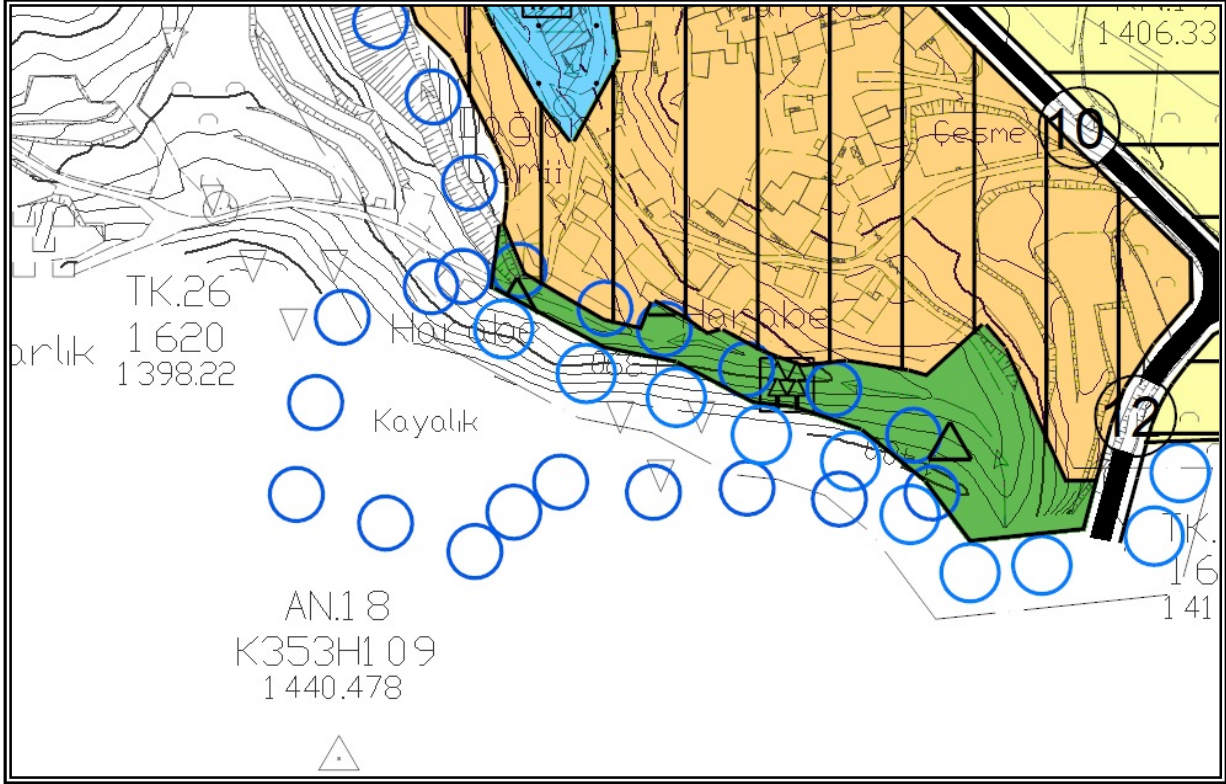
Resim 3: Planlama Alanı-2 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Mevcut Plan)



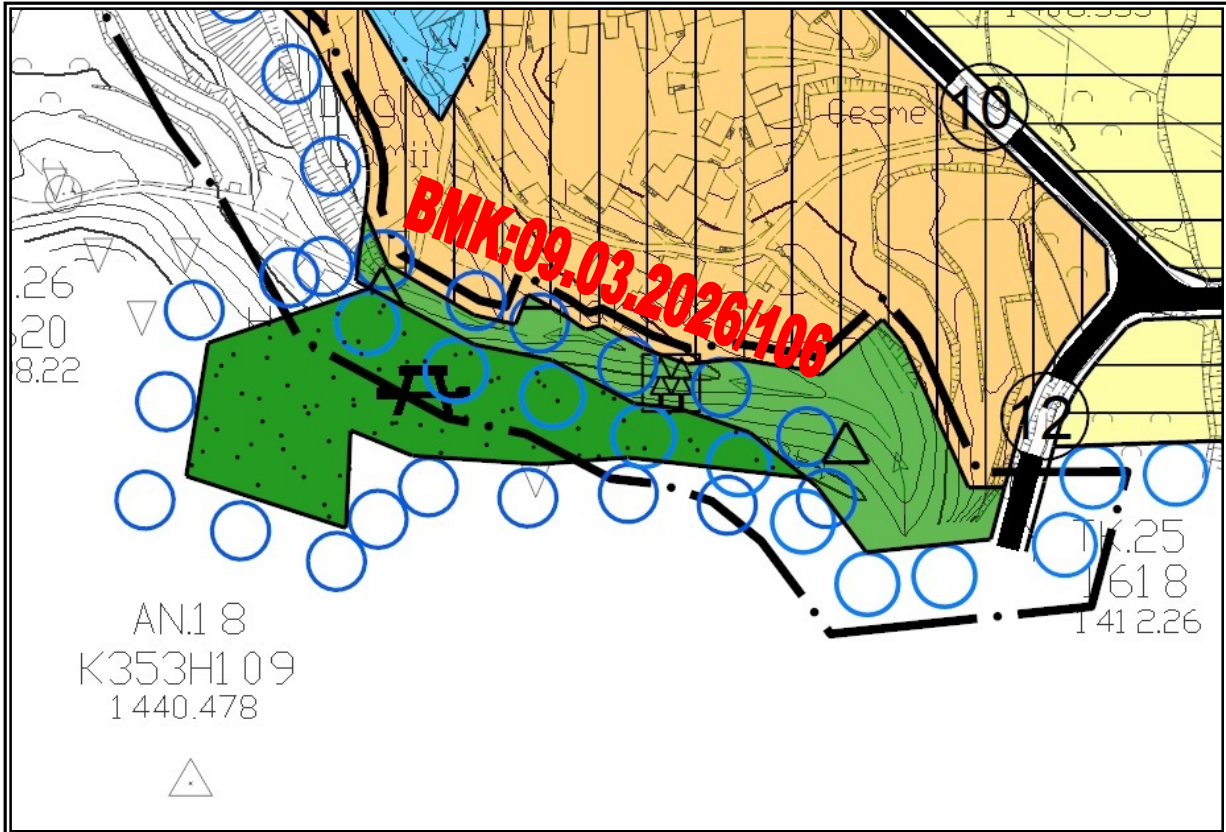
Resim 10: Planlama Alanı-2 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Revizyon Plan)



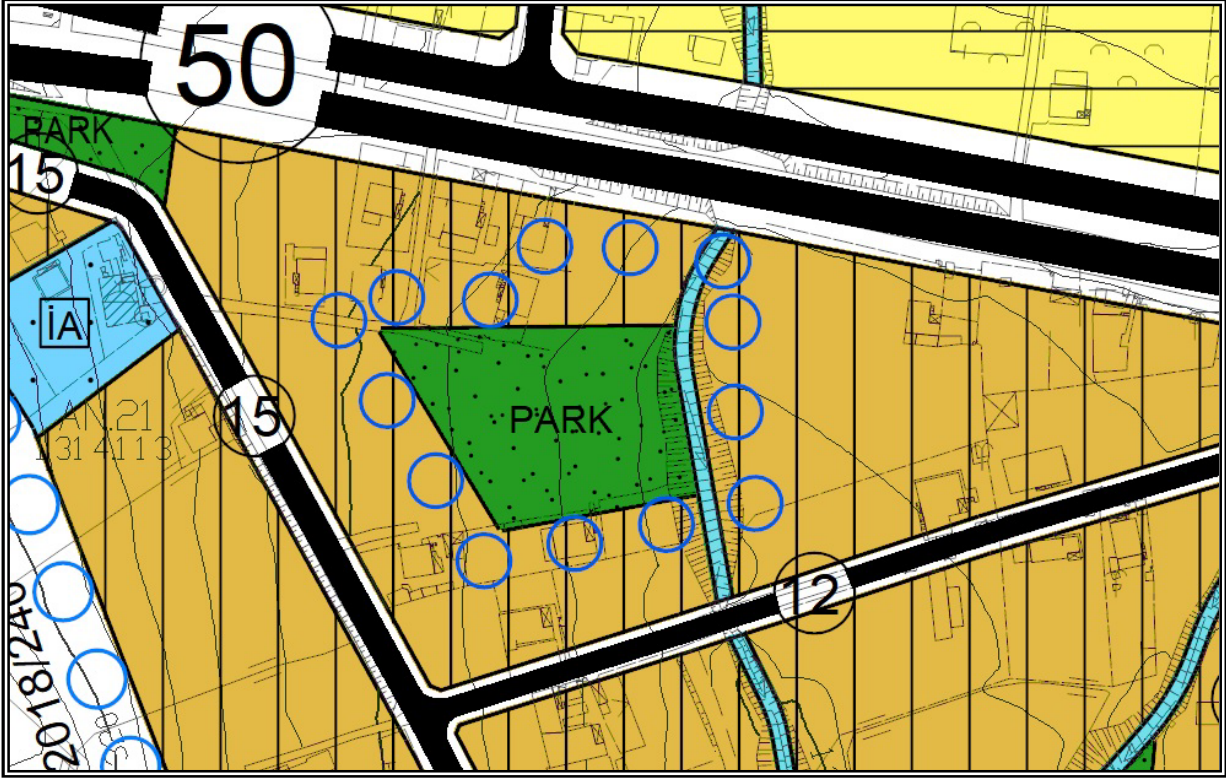
Resim 4: Planlama Alanı-3 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Mevcut Plan)



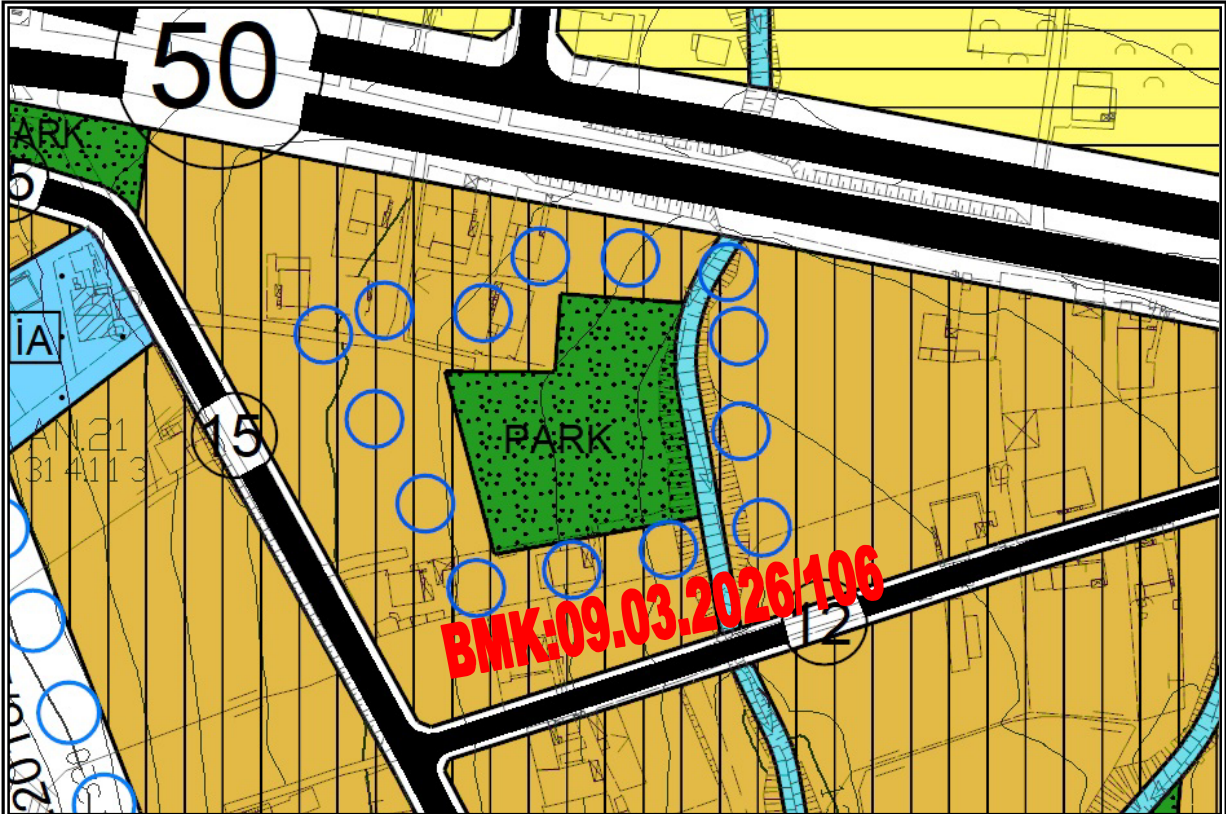
Resim 11: Planlama Alanı-3 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Revizyon Plan)



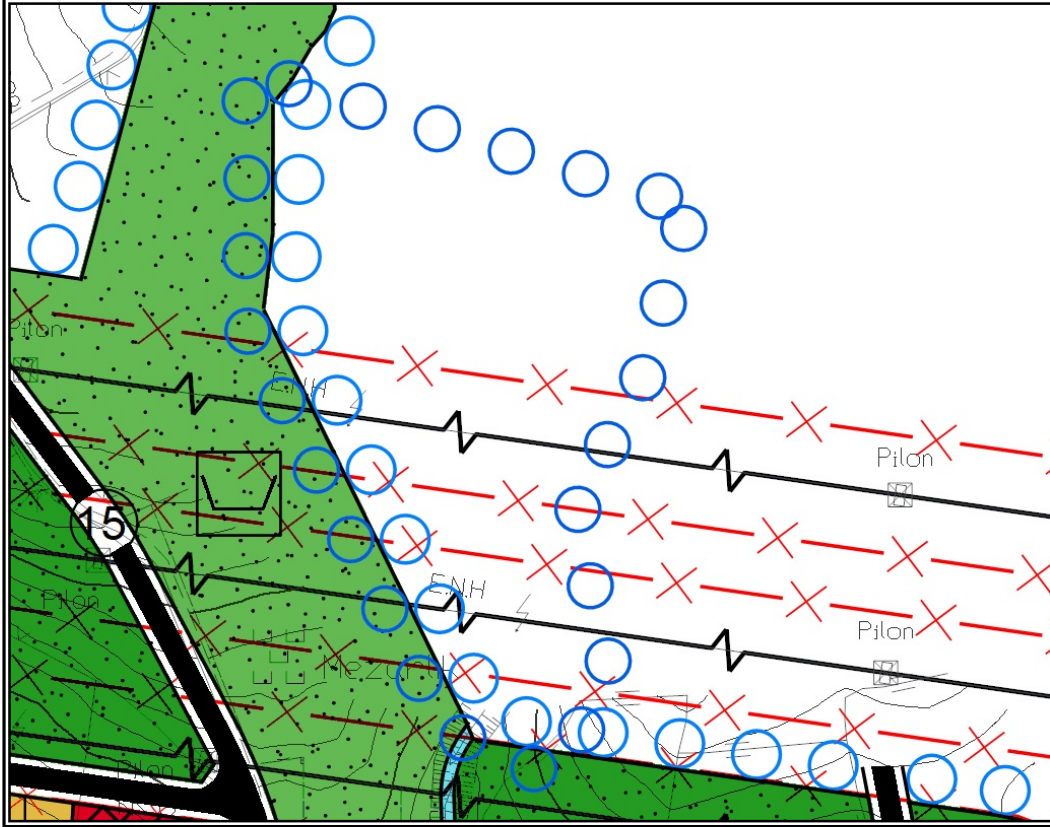
Resim 5: Planlama Alanı-4 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Mevcut Plan)



Resim 12: Planlama Alanı-4 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Revizyon Plan)



Resim 6: Planlama Alanı-5 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Mevcut Plan)



Resim 13: Planlama Alanı-5 sınırları içerisinde bulunan alanın, 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Revizyon Plan)

