



TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE  
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



# KAYSERİ İLİ DEVELİ İLÇESİ

## İZMİRLİ MAHALLESİ

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ ALAN  
İLAN EDİLEN BÖLGEDE 1. ETAP 1.GRUP ALAN

1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

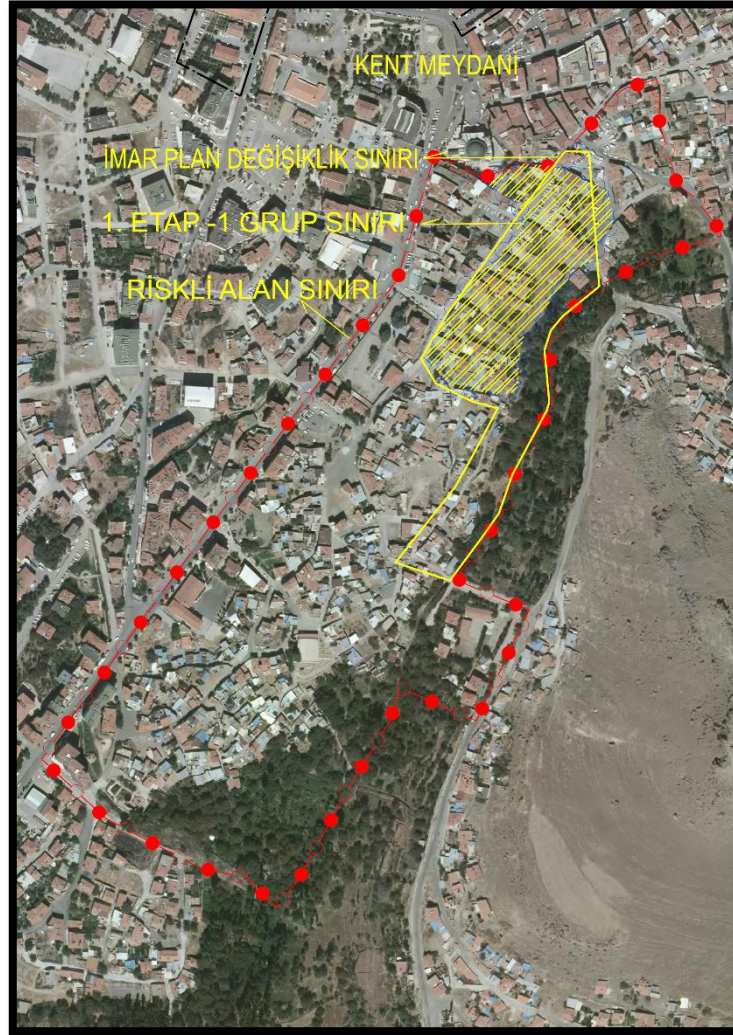
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**DEVELİ (KAYSERİ) İLÇESİ**  
**İZMİRLİ MAHALLESİ**  
**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ ALAN**  
**İLAN EDİLEN BÖLGE'DE 1. ETAP 1. GRUP ALAN**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1-PLANLAMA ALANININ TANIMI:**

Kayseri İli, Develi İlçesi, İzmirli Mahallesinde; Develi 150 m. Güney-Doğusunda, Doğu sınırı Zeker Deresi ile sınırlı bölgede konumlanmıştır. **(Bkz.Resim-1)**



**RESİM 1: Planlama Alanının Konumu**

Planlama alanı eğimli bir (eğim; %10-%20) arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan ve yakın çevresi, yürürlükte olan imar planına uygun bir yapılaşmaya başlayamamış, 70-250 m2 arasında parsel alanlarına sahip, 1 – 2 katlı kagir (yığma) yapılardan oluşan, ekonomik ömrünü doldurmuş konut ve işyeri kullanımlı eski yapılar bulunmaktadır.

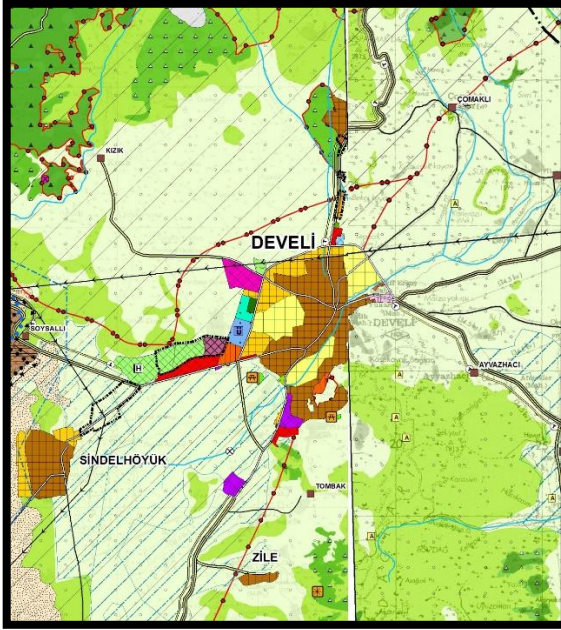
## **2-MEV CUT İMAR PLANI**

Planlama Alanı; Develi İlçesi, İzmirli Mahallesi 1/5000 nazım İmar planının L35B15B paftasında;

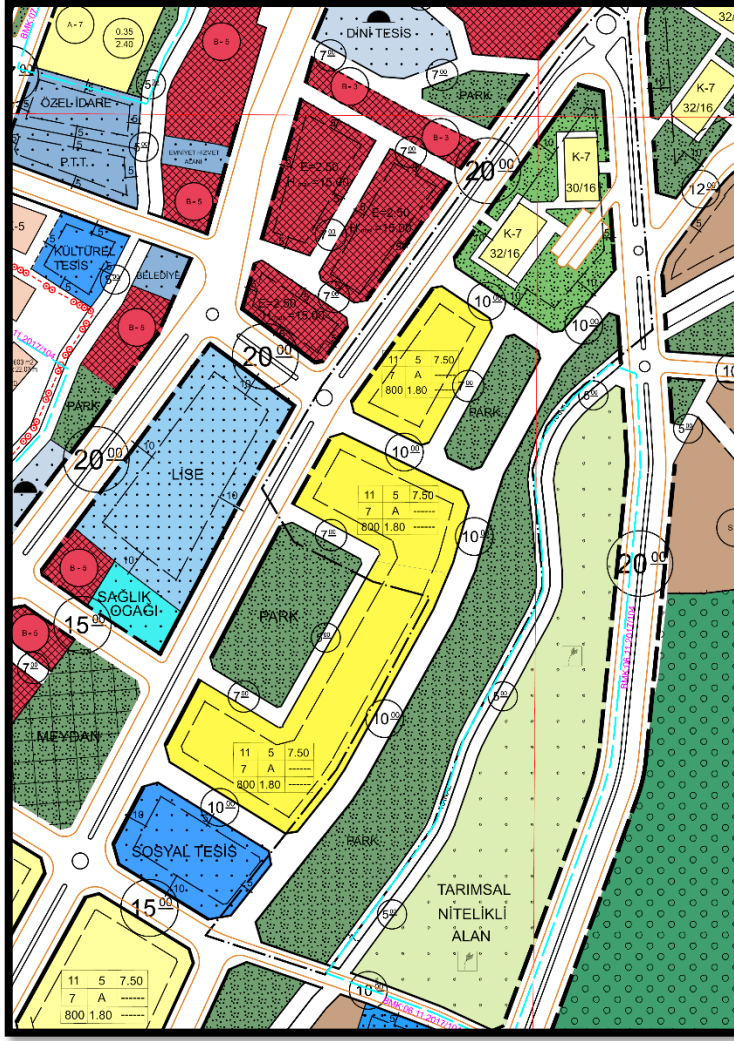
Y= 455 665- 455 790 ,

X=4 250 215 - 4 250 685

koordinatları arasında bulunmaktadır. Planlama alanın; 1/100.000 Çevre Düzeni Planında Mevcut Konut alanı, 1/5000 nazım İmar Planında Yüksek yoğunluklu konut alanı, park, su yüzeyi, 1/1000 uygulama imar planında ise Kuzey bölgede 2 adet 7 katlı konut kütlesi, güney tarafı ise E=1.80, Yapı Yüksekliği Ayrık Nizam 7 kat olan konut alanı planlıdır. Batı tarafından ve kuzey tarafında 20 m. lik taşıt yolu, Doğu tarafında ise 10 m.lik yaya yolu planlıdır.



**RESİM 2: Mevcut 1/100.000 ÇDP ve 1/5000 Nazım İmar Planı**



**RESİM 3: Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı**

### **3-PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI:**

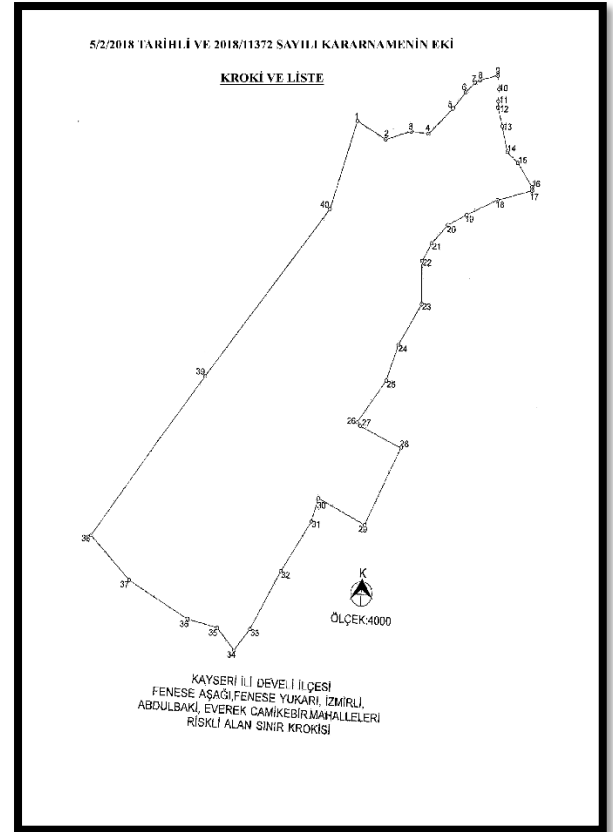
Kayseri İli, Develi İlçesi, Fenese Aşağı, Fenese Yukarı, İzmirli, Everek Camikebir ve Abdalbaki Mahallelerinde bulunan yaklaşık 21 hektarlık alan, 6306 sayılı kanun kapsamında 05.02.2018 tarih ve 11372 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiş olup **(bkz.Resim-4)** 17.03.2018 tarihli ve 30363 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bahse konu alanda yapılacak uygulamalarda; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 28.06.2018 tarih ve 109099 sayılı yazıları ile 29.06.2018 tarih ve 115211 sayılı Olur 'u doğrultusunda belirtilen iş ve işlemlerini yürütmek üzere 6306 sayılı Kanun 'un 6. ncı maddesinin on ikinci fıkrası uyarınca, Develi Belediye Başkanlığı'nın yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

**Karar Sayısı : 2018/11372**

Kayseri İli, Develi İlçesi, Fenese Aşağı, Fenese Yukarı, İzmirli, Abdalbaki ve Everek Camikebir mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 19/1/2018 tarihli ve 12853 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 5/2/2018 tarihinde kararlaştırılmıştır.

**Recep Tayyip ERDOĞAN**  
CUMHURBAŞKANI

|                                   |                                     |                                            |                              |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Binalı YITILDIRIM</b>          |                                     |                                            |                              |
| Binaların                         |                                     |                                            |                              |
| <b>B. BOZDAĞ</b>                  | <b>M. ŞİMŞEK</b>                    | <b>E. İŞİK</b>                             | <b>R. AKDAĞ</b>              |
| Başbakan Yardımcısı               | Başbakan Yardımcısı                 | Başbakan Yardımcısı                        | Başbakan Yardımcısı          |
| <b>H. CAVUŞOĞLU</b>               | <b>S. SÖYLE</b>                     | <b>F. B. SAYAN KAYA</b>                    | <b>M. ÖZHASERİ</b>           |
| Başbakan Yardımcısı               | Adliye Bakanı V.                    | Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı          | Avrupa Birliği Bakanı V.     |
| <b>J. ÖZLÜ</b>                    | <b>J. SAMURÇIOĞLU</b>               | <b>M. ÖZLÜSKİ</b>                          | <b>B. TİHLENKİ</b>           |
| Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı | Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı   | Çevre ve Şehircilik Bakanı                 | Dışişleri Bakanı V.          |
| <b>J. SARİPROĞLU</b>              | <b>F. B. SAYAN KAYA</b>             | <b>O. A. BAK</b>                           | <b>A. F. FAKIRARA</b>        |
| Ekonomi Bakanı V.                 | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı V. | Gençlik ve Spor Bakanı                     | İçişleri ve Hırsızlık Bakanı |
| <b>B. TUFENKİ</b>                 | <b>S. SÖYLE</b>                     | <b>T. FİYAN</b>                            | <b>A. DİNİRCAN</b>           |
| Gençlik ve Turizm Bakanı          | İçişleri Bakanı                     | Kültür ve Turizm Bakanı                    | Kültür ve Turizm Bakanı V.   |
| <b>N. AĞBAL</b>                   | <b>İ. YILMAZ</b>                    | <b>A. ARSLAN</b>                           |                              |
| Millîye Bakanı                    | Millî Eğitim Bakanı                 | Millî Savunma Bakanı V.                    |                              |
| <b>V. PROĞLU</b>                  | <b>A. DİNİRCAN</b>                  | <b>A. ARSLAN</b>                           |                              |
| Orman ve Şehircilik Bakanı        | Sağlık Bakanı                       | Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı |                              |



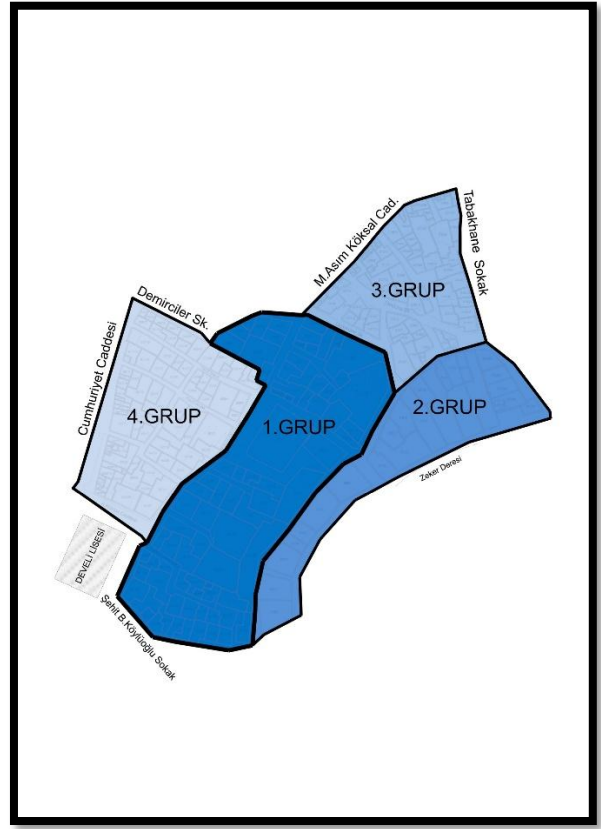
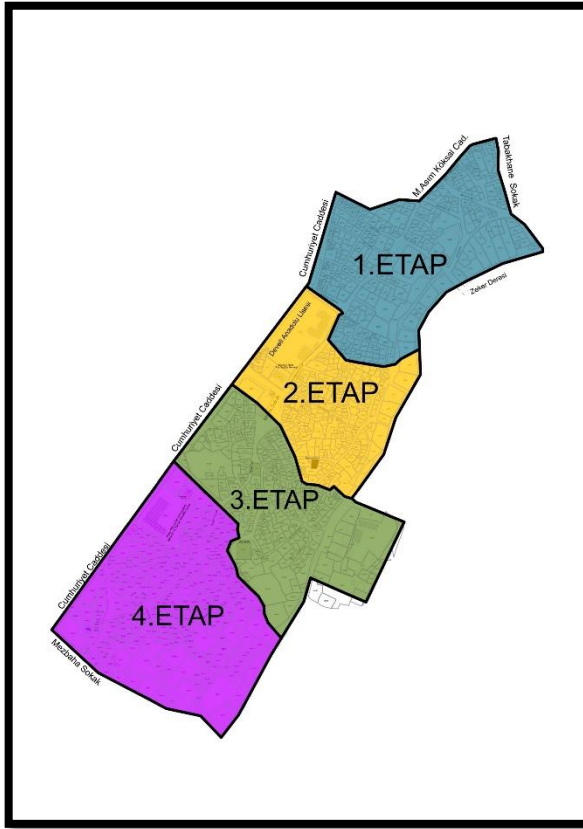
**RESİM 4: 6306 sayılı kanun kapsamında 05.02.2018 tarih ve 11372 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı**

Söz konusu kanunun ilgili maddesi uyarınca Kayseri İli, Develi, Fenese Aşağı, Fenese Yukarı, İzmirli, Everek Camikebir, Abdalbaki Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan Riskli Alanda gerçekleştirilecek olan proje ve çalışmalar ile ilgili olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, proje gereklerine göre her ölçekteki imar planları, parselasyon planları, projeler, inşa edilecek her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri, hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar, sözleşmeler, tapu devri ve tapu tescili, protokol, taahhütname, taşınmazların değer tespiti, bina inşaatı, inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve proje gereklerine göre yapılacak tüm işlemlerin ilgili yasalar çerçevesinde uygulanacak usul ve esaslarını kapsar.

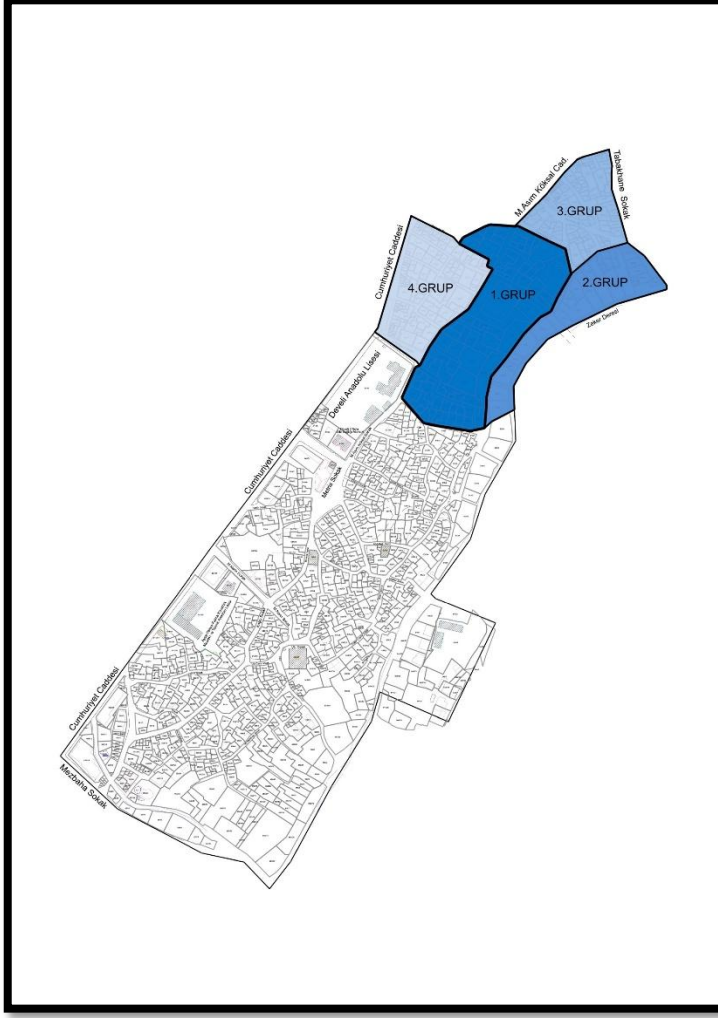
Develi Belediyesi uygulamayı kolaylaştırabilmek için 21 ha. alan büyüklüğündeki Riskli Alan İlan edilen bölgeyi 4 etaba ayırmış, 1. Etap olarak gerçekleştirilmesi düşünülen alanı ise 4 grup olarak ayırmış olup, plan değişikliği yapılan alan 1. Etap 1. Grubu kapsamaktadır. 1. Etap 1. Grubu maliklerle ön sözleşme-uzlaşma %85 oranına ulaşmıştır. Etap Alan ve dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| ETAP                | Alan (m2)        |
|---------------------|------------------|
| <b>1. ETAP ALAN</b> | <b>52896.105</b> |
| 1.ETAP 1.GRUP ALAN  | 21114.855        |
| 1.ETAP 2.GRUP ALAN  | 10402.878        |
| 1.ETAP 3.GRUP ALAN  | 9191.828         |
| 1.ETAP 4.GRUP ALAN  | 12039.209        |
| <b>2. ETAP ALAN</b> | <b>38906.048</b> |
| <b>3. ETAP ALAN</b> | <b>49942.018</b> |
| <b>4. ETAP ALAN</b> | <b>66741.755</b> |

**Tablo-1: Riskli Alan etap dağılımı**



**RESİM 5-Riskli Alan Etap ve 1. Etap Grupları**



**RESİM 6-Riskli Alan İçerisindeki 1. Etapın Konumu**

Belediye Meclisinin 05/09/2022 tarih 2022/42 sayılı kararıyla İzmirli ve Fenese Aşağı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi için uygulama esasları ve 1. Etap 1.Grup Sınırı belirlenmiştir. **(bkz resim-7)**

T.C.  
DEVELİ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karar Tarihi                         | 05/09/2022                                                                                                                                                                                                                                     |
| Karar Sayısı                         | 42                                                                                                                                                                                                                                             |
| Toplantı Sayısı                      | 9.Toplantı-1 birleşim-1 oturum                                                                                                                                                                                                                 |
| Kararın Konusu                       | 1.Etap 1.Grup Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Esaslarında değişiklik                                                                                                                                                                          |
| İlgili Birim                         | İmar ve Şehircilik Müdürlüğü                                                                                                                                                                                                                   |
| Toplantı Başkanı                     | Tufan NAYMAN                                                                                                                                                                                                                                   |
| Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri    | Hakan İsmet MEDENİ Mehmet TUNA, Cuma ÖZDEMİR, Serife PARLAK, Şaban ÇETİN, Mustafa TEMUR, Adnan SEZER, Ahmet GÖNEN, Ali KABAĞ, Necla KELEŞ, Adem SİNİR, Hacı Murat GÜLLÜ, Mustafa AGCA, Tufan ÖZKAN, İsmail İZMİRLİ, Kelami PAKSOY ve Zeki SERİ |
| Toplantıya Katılmayan Meclis Üyeleri | Mehmet CAĐBAR, İsmail YAZICIL Mustafa DINC, Ahmet COPUR, Ali AYDAR, İmdat GÜVEN, Alpaslan TOKER ve Nahiye Sevgi YALÇIN                                                                                                                         |
| Gündem No                            | Gündem Harici-01                                                                                                                                                                                                                               |

**TEKLİF**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün, Ahmet KARADEMİR'in talebine istinaden, Güney Aşağı Mahallesi 1316 ada 43 nolu parselde yapılacak inşaatın zemin katının ticari alan olarak belirlenmesi teklifini görüşülmesi olup,

**KARAR**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün, Ahmet KARADEMİR'in talebine istinaden, Güney Aşağı Mahallesi 1316 ada 43 nolu parselde yapılacak inşaatın zemin katının ticari alan olarak belirlenmesi teklifinin gündeme alınarak 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 21 ve 24. maddesi ile Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 21. maddesi gereğince imar komisyonuna gönderilmesine oybirliğiyle karar verildi.

**TEKLİF**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün, İlçemiz İzmirli Mahallesi ve Fenese Aşağı Mahallesi sınırları içerisinde yapımı planlanan Kentsel Dönüşüm Alanı 1.Etap 1.Grup Sınır Koordinat listesinde (ek-1) ve 1.Etap 1.Grup Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Esaslarında (ek-2) ekteki şekliyle kabulüne, 5393 Sayılı Kanun'un 22. maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13. maddesinin (b) fıkrası gereğince yapılacak işaretle oylama sonucunda oybirliğiyle karar verildi.

**KARAR**

Yapılan müzakerelerden sonra, İlçemiz İzmirli Mahallesi ve Fenese Aşağı Mahallesi sınırları içerisinde yapımı planlanan Kentsel Dönüşüm Alanı 1.Etap 1.Grup Sınır Koordinat listesinde (ek-1) ve 1.Etap 1.Grup Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Esaslarında (ek-2) ekteki şekliyle kabulüne, 5393 Sayılı Kanun'un 22. maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13. maddesinin (b) fıkrası gereğince yapılacak işaretle oylama sonucunda oybirliğiyle karar verildi.

Meclis Başkanı  
Tufan NAYMAN  
Belediye Başkanı V.

Katip Üye  
Necla KELEŞ  
Meclis Üyesi

Katip Üye  
Adnan SEZER  
Meclis Üyesi

Karseri İl, Develi İlçesi, Fenese Aşağı ve İzmirli Mahallesi  
Kentsel Dönüşüm Projesi  
1.Etap 1.Grup Koordinat Listesi

ITRF 96

| Parçele No | X         | Y         | Parçele No | X         | Y         |
|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 1001       | 425000.00 | 425000.00 | 1001       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1002       | 425000.00 | 425000.00 | 1002       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1003       | 425000.00 | 425000.00 | 1003       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1004       | 425000.00 | 425000.00 | 1004       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1005       | 425000.00 | 425000.00 | 1005       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1006       | 425000.00 | 425000.00 | 1006       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1007       | 425000.00 | 425000.00 | 1007       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1008       | 425000.00 | 425000.00 | 1008       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1009       | 425000.00 | 425000.00 | 1009       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1010       | 425000.00 | 425000.00 | 1010       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1011       | 425000.00 | 425000.00 | 1011       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1012       | 425000.00 | 425000.00 | 1012       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1013       | 425000.00 | 425000.00 | 1013       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1014       | 425000.00 | 425000.00 | 1014       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1015       | 425000.00 | 425000.00 | 1015       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1016       | 425000.00 | 425000.00 | 1016       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1017       | 425000.00 | 425000.00 | 1017       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1018       | 425000.00 | 425000.00 | 1018       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1019       | 425000.00 | 425000.00 | 1019       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1020       | 425000.00 | 425000.00 | 1020       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1021       | 425000.00 | 425000.00 | 1021       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1022       | 425000.00 | 425000.00 | 1022       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1023       | 425000.00 | 425000.00 | 1023       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1024       | 425000.00 | 425000.00 | 1024       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1025       | 425000.00 | 425000.00 | 1025       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1026       | 425000.00 | 425000.00 | 1026       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1027       | 425000.00 | 425000.00 | 1027       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1028       | 425000.00 | 425000.00 | 1028       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1029       | 425000.00 | 425000.00 | 1029       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1030       | 425000.00 | 425000.00 | 1030       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1031       | 425000.00 | 425000.00 | 1031       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1032       | 425000.00 | 425000.00 | 1032       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1033       | 425000.00 | 425000.00 | 1033       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1034       | 425000.00 | 425000.00 | 1034       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1035       | 425000.00 | 425000.00 | 1035       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1036       | 425000.00 | 425000.00 | 1036       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1037       | 425000.00 | 425000.00 | 1037       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1038       | 425000.00 | 425000.00 | 1038       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1039       | 425000.00 | 425000.00 | 1039       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1040       | 425000.00 | 425000.00 | 1040       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1041       | 425000.00 | 425000.00 | 1041       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1042       | 425000.00 | 425000.00 | 1042       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1043       | 425000.00 | 425000.00 | 1043       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1044       | 425000.00 | 425000.00 | 1044       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1045       | 425000.00 | 425000.00 | 1045       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1046       | 425000.00 | 425000.00 | 1046       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1047       | 425000.00 | 425000.00 | 1047       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1048       | 425000.00 | 425000.00 | 1048       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1049       | 425000.00 | 425000.00 | 1049       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1050       | 425000.00 | 425000.00 | 1050       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1051       | 425000.00 | 425000.00 | 1051       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1052       | 425000.00 | 425000.00 | 1052       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1053       | 425000.00 | 425000.00 | 1053       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1054       | 425000.00 | 425000.00 | 1054       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1055       | 425000.00 | 425000.00 | 1055       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1056       | 425000.00 | 425000.00 | 1056       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1057       | 425000.00 | 425000.00 | 1057       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1058       | 425000.00 | 425000.00 | 1058       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1059       | 425000.00 | 425000.00 | 1059       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1060       | 425000.00 | 425000.00 | 1060       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1061       | 425000.00 | 425000.00 | 1061       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1062       | 425000.00 | 425000.00 | 1062       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1063       | 425000.00 | 425000.00 | 1063       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1064       | 425000.00 | 425000.00 | 1064       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1065       | 425000.00 | 425000.00 | 1065       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1066       | 425000.00 | 425000.00 | 1066       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1067       | 425000.00 | 425000.00 | 1067       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1068       | 425000.00 | 425000.00 | 1068       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1069       | 425000.00 | 425000.00 | 1069       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1070       | 425000.00 | 425000.00 | 1070       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1071       | 425000.00 | 425000.00 | 1071       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1072       | 425000.00 | 425000.00 | 1072       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1073       | 425000.00 | 425000.00 | 1073       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1074       | 425000.00 | 425000.00 | 1074       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1075       | 425000.00 | 425000.00 | 1075       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1076       | 425000.00 | 425000.00 | 1076       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1077       | 425000.00 | 425000.00 | 1077       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1078       | 425000.00 | 425000.00 | 1078       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1079       | 425000.00 | 425000.00 | 1079       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1080       | 425000.00 | 425000.00 | 1080       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1081       | 425000.00 | 425000.00 | 1081       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1082       | 425000.00 | 425000.00 | 1082       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1083       | 425000.00 | 425000.00 | 1083       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1084       | 425000.00 | 425000.00 | 1084       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1085       | 425000.00 | 425000.00 | 1085       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1086       | 425000.00 | 425000.00 | 1086       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1087       | 425000.00 | 425000.00 | 1087       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1088       | 425000.00 | 425000.00 | 1088       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1089       | 425000.00 | 425000.00 | 1089       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1090       | 425000.00 | 425000.00 | 1090       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1091       | 425000.00 | 425000.00 | 1091       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1092       | 425000.00 | 425000.00 | 1092       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1093       | 425000.00 | 425000.00 | 1093       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1094       | 425000.00 | 425000.00 | 1094       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1095       | 425000.00 | 425000.00 | 1095       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1096       | 425000.00 | 425000.00 | 1096       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1097       | 425000.00 | 425000.00 | 1097       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1098       | 425000.00 | 425000.00 | 1098       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1099       | 425000.00 | 425000.00 | 1099       | 425000.00 | 425000.00 |
| 1100       | 425000.00 | 425000.00 | 1100       | 425000.00 | 425000.00 |

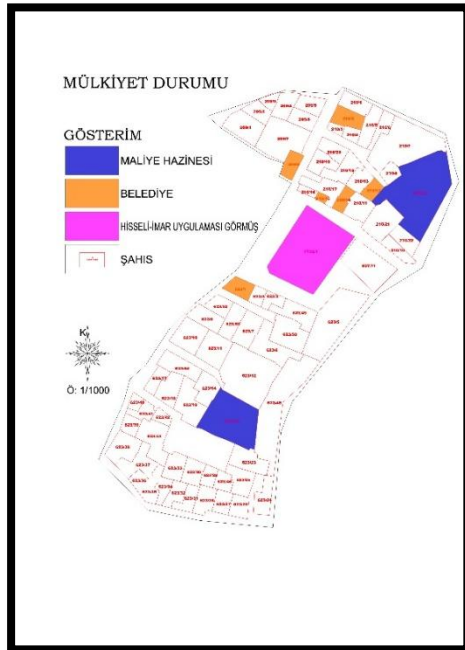
Meclis Başkanı  
Tufan NAYMAN  
Belediye Başkanı V.

Katip Üye  
Adnan SEZER  
Meclis Üyesi

## RESİM 7: Develi Belediyesi Meclis Kararı (1. Etap-1. Grup)

### 6-MÜLKİYET DURUMU:

1. Etap 1.gurup sınırları içerisinde 80 adet parsel olup,88 adet bağımsız bölüm vardır. Parsellerin 51 adedinde yapı olup kalan 29 adetinde yapı yoktur. 6 adeti Belediye mülkiyetinde, 2 adeti maliye hazinesine ait olup, 1 adet parsel ise arsa vasfında olup mer-i imar planına göre ifraz ve tevhit işlemleri yapılarak uygulama görmüştür.



## RESİM 8: Mülkiyet Durumu

| MAHALLE     | ADA  | PARSEL | TAŞINMAZ MALIN YÜZÖLÇÜMÜ (m²) | NİTELİĞİ            |
|-------------|------|--------|-------------------------------|---------------------|
| İZMİRLİ     | 623  | 10     | 244.72                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 11     | 247.22                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 45     | 797.5                         | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 3      | 42.57                         | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 19     | 132.79                        | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 8      | 85.15                         | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 16     | 41.48                         | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 18     | 180.39                        | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 17     | 184.84                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 627  | 11     | 419.37                        | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 14     | 86.84                         | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 23     | 1086.5                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 13     | 663.95                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 1      | 130                           | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 209  | 8      | 104.63                        | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 2      | 147.76                        | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 15     | 25.05                         | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 209  | 1      | 245.78                        | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 209  | 2      | 109.61                        | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 209  | 6      | 126.6                         | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 30     | 142.89                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 31     | 115.31                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 32     | 107.79                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 34     | 200.02                        | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 35     | 26.88                         | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 40     | 55.13                         | Boş                 |
| İZMİRLİ     | 623  | 42     | 21.73                         | Boş                 |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 10     | 112.5                         | Arsa                |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 22     | 125.00                        | mesken              |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 21     | 275                           |                     |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 11     | 180.39                        | Kargir Ev           |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 13     | 125.27                        | Kargir Ev           |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 7      | 683.69                        | Avlulu Kargir Ev    |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 6      | 115.2                         |                     |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 1      | 137.74                        | Kargir Ev           |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 5      | 162.78                        | Kargir Ev           |
| FENESEAŞAĞI | 210  | 4      | 65.11                         | Kargir Ev           |
| FENESEAŞAĞI | 209  | 5      | 127.11                        | Kargir Ev           |
| FENESEAŞAĞI | 209  | 4      | 146.13                        |                     |
| FENESEAŞAĞI | 209  | 3      | 61.43                         | Kargir Ev           |
| FENESEAŞAĞI | 209  | 7      | 425.12                        | Bahçeli Kargir Ev   |
| İZMİRLİ     | 623  | 5      | 784.52                        |                     |
| İZMİRLİ     | 1738 | 1      | 1199.25                       | ARSA                |
| İZMİRLİ     | 623  | 2      | 72.50                         | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 3      | 75.00                         | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 49     | 212.00                        | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 50     | 284.07                        | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 6      | 294.67                        | AVLULU KARGİR EV    |
| İZMİRLİ     | 623  | 7      | 206.51                        | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 53     | 155.00                        | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 52     | 114.00                        | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 9      | 168.98                        | AVLULU KARGİR EV    |
| İZMİRLİ     | 623  | 12     | 719.98                        |                     |
| İZMİRLİ     | 623  | 14     | 227.14                        | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 19     | 214.66                        |                     |
| İZMİRLİ     | 623  | 18     | 182.21                        | KARGİR EV           |
| İZMİRLİ     | 623  | 17     | 101.84                        |                     |
| İZMİRLİ     | 623  | 54     | 198.00                        | KARGİR EV VE ARSASI |
| İZMİRLİ     | 623  | 41     | 95.01                         | Avlulu Kargir Ev    |
| İZMİRLİ     | 623  | 43     | 267.54                        | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 33     | 150.41                        | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 29     | 82.72                         | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 46     | 90.5                          | Avlulu Kargir Ev    |
| İZMİRLİ     | 623  | 25     | 177.5                         | mesken              |
| İZMİRLİ     | 623  | 22     | 107.5                         | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 47     | 22.26                         | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 48     | 35.08                         | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 20     | 159.75                        | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 21     | 71.39                         | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 39     | 93.13                         | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 38     | 220.04                        | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 37     | 210.03                        | Kargir ev           |
| İZMİRLİ     | 623  | 36     | 63.88                         |                     |
| İZMİRLİ     | 623  | 26     | 99.02                         |                     |
| İZMİRLİ     | 623  | 28     | 142.89                        |                     |
| İZMİRLİ     | 623  | 27     | 112.81                        | KARGİ EV            |
| İZMİRLİ     | 623  | 24     | 149                           | KARGİR SAMANLIK     |

**Tablo 2: Mülkiyet listesi**

## 7-KURUM GÖRÜŞLERİ:

İmar Planı Değişikliği için görüş alınan kurumlar ve ilgili görüşlerin yazı özetleri aşağıda verilmiştir.

| SIRA NO | KURUM ADI                                                                                                 | TARİH VE SAYI            | İÇERİK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı<br>İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı                             | 18.07.2025 E-1122/17969  | İlgi yazıda belirtilen çalışma alanının, 6306 sayılı kanun kapsamında söz konusu projeye ilişkin Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2       | AKSA Doğalgaz                                                                                             | 16.07.2025<br>2025/ 4481 | İlgi yazınızda belirtilen çalışma alanının, söz konusu projeye ilişki yer alan veriler incelenmiş, söz konusu alanda bulunan doğal gaz boru hatlarımızın sayısal verileri ekte bulunan CD içerisinde tarafınıza sunulmuş olup yapılacak olan imar planlarında doğal gaz boru hatlarımızın fiziki bulunan haliyle korunması ve imar yollarında kalması durumunda, imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. |
| 3       | Tarım Ve Orman Bakanlığı<br>Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü<br>12. Bölge Müdürlüğü                       | 18.07.2025 E/6095652     | Konu ile ilgili gerekli inceleme yapılmış olup, talep konusu alanla ilgili Kurum görüşümüz daha önce ilgi(b) yazımız ile bildirilmiş olup, geçerliliğini korumaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.1     | <b>EK YAZI</b><br>Orman Ve Su İşleri Bakanlığı<br>Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü<br>12. Bölge Müdürlüğü | 24.08.2017 / 592742      | Söz konusu alanda derelerin imar planı ile ilgili taşkın durumu etütleri göz önüne alınarak gerekli çalışmalar yapılmıştır.Derelerin yatak şeritleri imar planı çalışmaları sırasında aynen muhafaza edilmesi gerektiği, ayrıca ileride yatak temizliği ve diğer bakım - onarım amaçlı çalışmalarında derelerin uygun sahilinde asgari 6 m genişlikte devamlılığı yol şeridi ayrılması gerektiği belirtilmiştir.                                   |
| 4       | KCETAŞ<br>Kayseri Ve Civarı Elektrik Türk A.Ş.<br>Yatırım ve Tesis Müdürlüğü                              | C3100-171                | Söz konusu alanın kurum açısından uygulama imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5       | Kayseri Büyükşehir Belediye Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü<br>Plan Proje Dairesi Başkanlığı   | 23.07.2025 E/70069       | Bahse konu alanda yapılacak olan çalışmaya ilişkin ilgi (b) yazı ekindeki gösterilen altyapı tesislerimizin işlenmesi ve korunması durumunda yapılacak olan imar planı çalışmasında Genel Müdürlüğünce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                       |

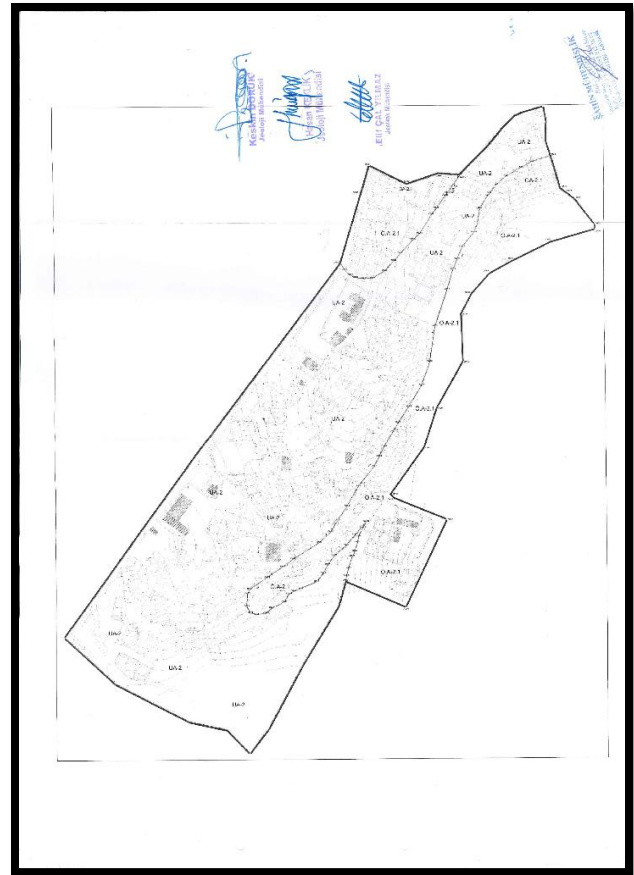
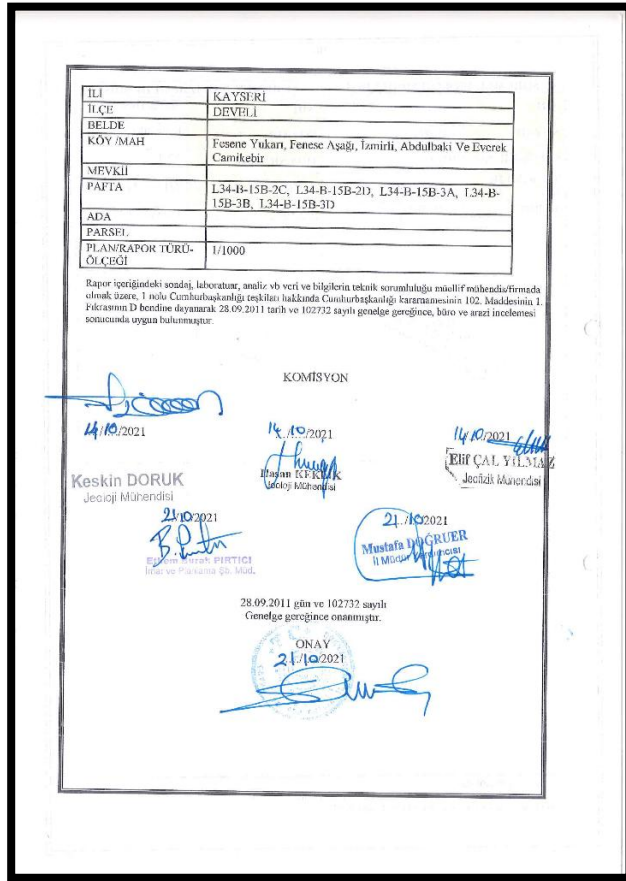
**Tablo 3: Kurum Görüşleri**

Bu kurum görüşleri ile alana etki eden fiziksel ve kurumsal eşikler belirlenmiş olup, imar planı çalışması yapılırken yukarıda yer alan kurum görüşleri dikkate alınmıştır.

- Kayseri Büyükşehir Belediye Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığının yazısında belirtilen içmesuyu ve atıksu iletim ana hatları 20 m.lik yolda kalmış olup korunmuştur.
- Zeker Deresi DSİ. Bölge Müdürlüğü Kurum görüşüne istinaden taşkın alanı Nazım İmar Planına işlenmiştir.
- Aksa Doğalgaz yazı ekindeki doğalgaz hatları 20 m.lik taşıt yolunda kalmaktadır.

## 8-PLANLAMA ALANIN JEOLojİK DURUMU:

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 21.10.2021 tarihinde onaylanan İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik raporunda yerleşime uygunluk haritalarında çalışılan alanda; **“Uygun Alan-2 (UA-2):Kaya ortamlar”** olarak gösterilen alanlar yapılaşmaya sakıncalı kılacak herhangi bir jeolojik-jeoteknik zemin durumuna rastlanılmadığı, eğimin %10-%20 ve %20-%30 olduğu alanlarda eğim yüksekliğinden dolayı yerleşime uygunluk açısından önlemleri alan olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk paftalarında **Önlemleri Alan-2.1-(Ö.A.-2.1)- Önlemleri Alınabilecek Nitelikte Stabilitesi Sorunlu Alanlar** olarak belirtilmiş olup plana işlenmiştir. İnceleme alanı içerisinde afete maruz bölge, heyelan riski ve afet, yönünden problemleri bir alan bulunmamaktadır. İnşaa edilecek tüm yapılarda **“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine”** mutlaka uyulmalıdır. Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmındaki belirtilen hususlara aynen uyulacaktır.



**RESİM 9: İnceleme alanının yerleşime uygunluk haritası ve Bakanlık onayı.**

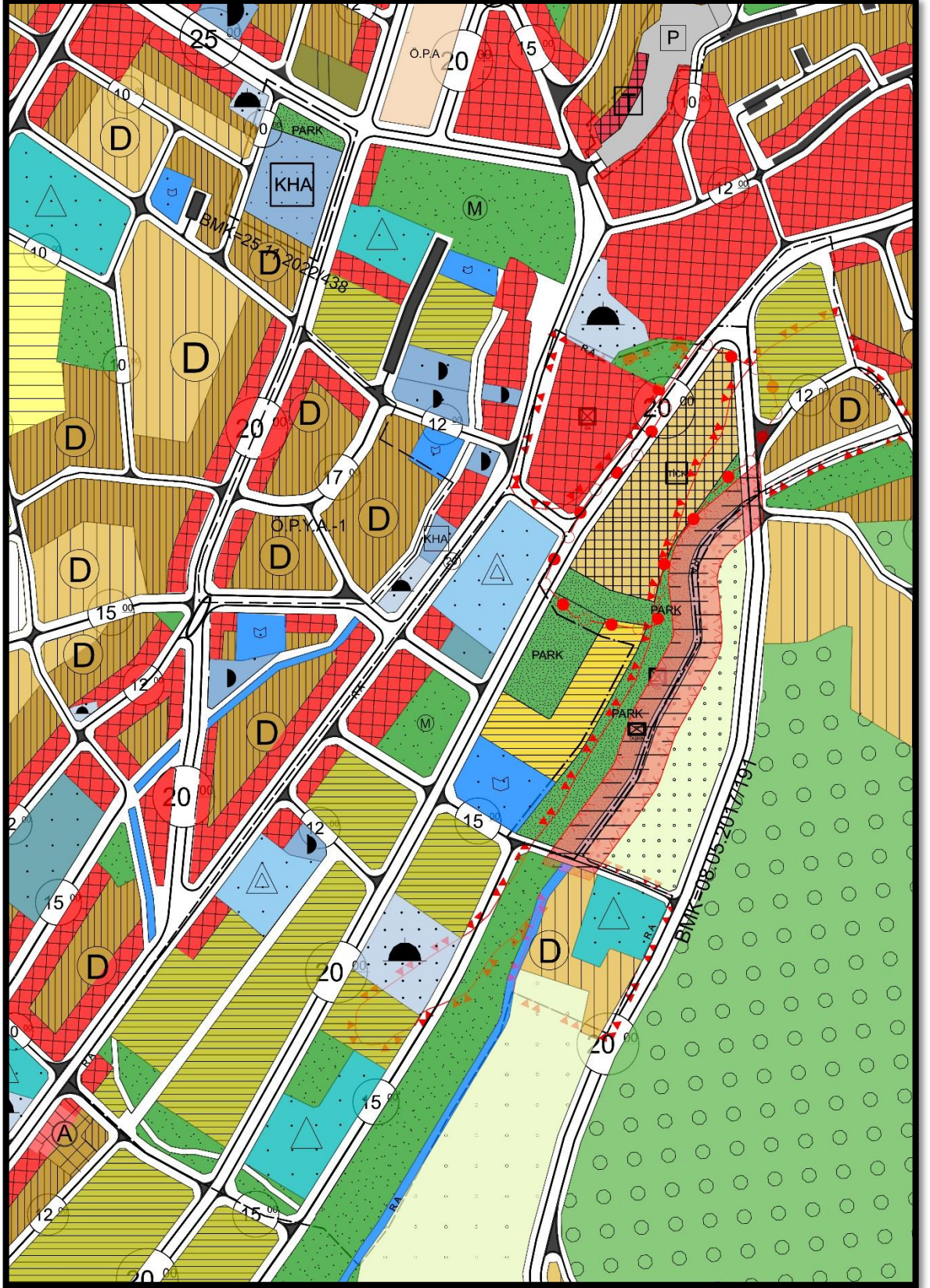
## 9-PLANLAMA KARARLARI

Develi İlçesi, Fenese Aşağı, Fenese Yukarı, İzmirli, Everek Camikebir, Abdalbaki Mahalleleri sınırları içerisinde 6306 sayılı kanun kapsamında “Riskli Alan” ilan edilen bölgede, Develi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap 1. Grup için yapılacak projeye uygun olarak yaklaşık 3.5 ha. büyüklüğündeki alanda Nazım imar planı değişikliği hazırlanmış olup yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır;

- 1/5.000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu konut alanı olarak planlı 11.400 m2 alan kaldırılarak 12.000 m2 büyüklüğünde Ticaret-Konut (TICK) alanı olarak planlanmıştır.

- Mevcut nazım Planında 5800 m2 büyüklüğündeki park alanının (otopark alanı dahil) ada ortasında kalan kısmı kaldırılmış, alanın güney yönünde planlanmıştır. **(Bkz. Resim 10)**

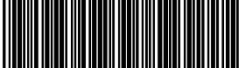
Yapılaşma koşulları ve yapı çekme mesafeleri 1/1000 uygulama imar planında belirlenecektir.



**RESİM 10: 1/1000 Nazım İmar Plan Değişikliği**

**Kayseri İli, Develi İlçesi, İzmirli Mahallesi  
içerisinde "Riskli Alan" olarak belirlenen 21  
hektarlık alanda 1. Etap 1. Grup olarak  
belirlenen alana ilişkin hazırlanan 1/5.000  
ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

**EKİ:  
Plan Açıklama Raporu**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>                                                                        |
| <br>DPDMMGBB                                                                                                                                                                                                       | MD Tarihi: 02.09.2025<br>Proje Kayıt No: 38-2025-123<br>Üye: MUSTAFA TEOMAN SEYHAN<br>(1674) |
| <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, <b>Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi</b> düzenlenmiştir.</small> |                                                                                              |