



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

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA 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
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI:

Kayseri İli, Develi İlçesi, İzmirli Mahallesi; 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.

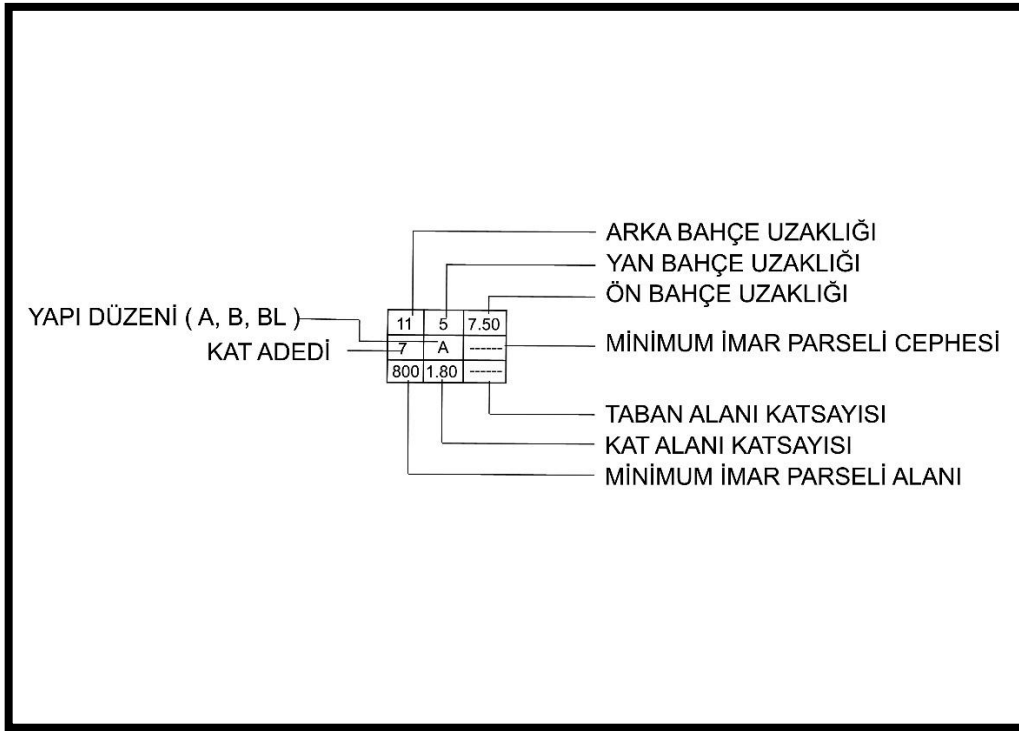
2-MEV CUT İMAR PLANI

Planlama Alanı; Develi İlçesi, İzmirli Mahallesi 1/5000 nazım İmar planının L35B15B paftasında, 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planının L35B15B2C, L35B15B2D, L35B15B3A, L35B15B3B imar plan paftalarında ;

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 Ayırık 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.

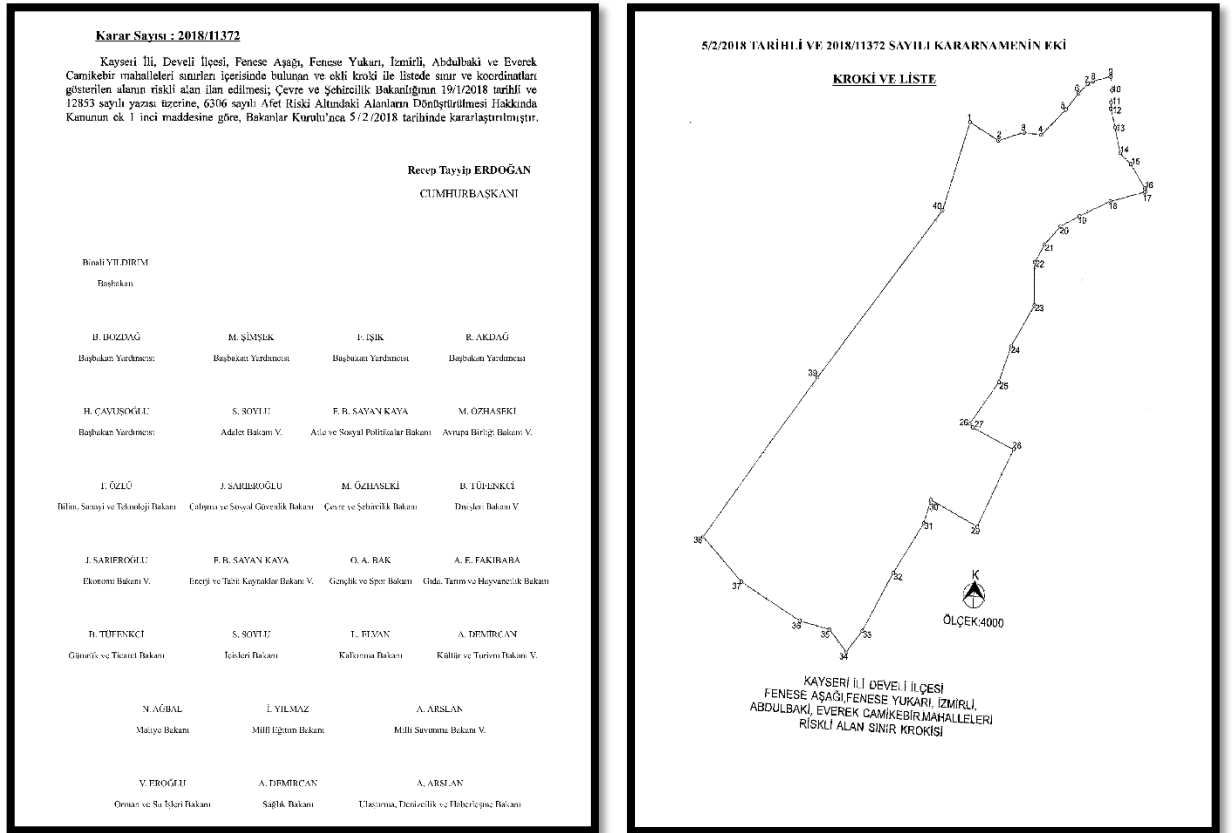


RESİM 2: Meri İmar Planı Kutulu konut adası Açıklama krokisi

TUNA ŞEHİRCİLİK MİMARLIK İNŞAAT MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC.LTD. ŞTİ.
Sivas Cad. Koray Apt. 82/5 Melikgazi/ KAYSERİ Tel: 0352 234 00 75 Fax: 234 3900

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.



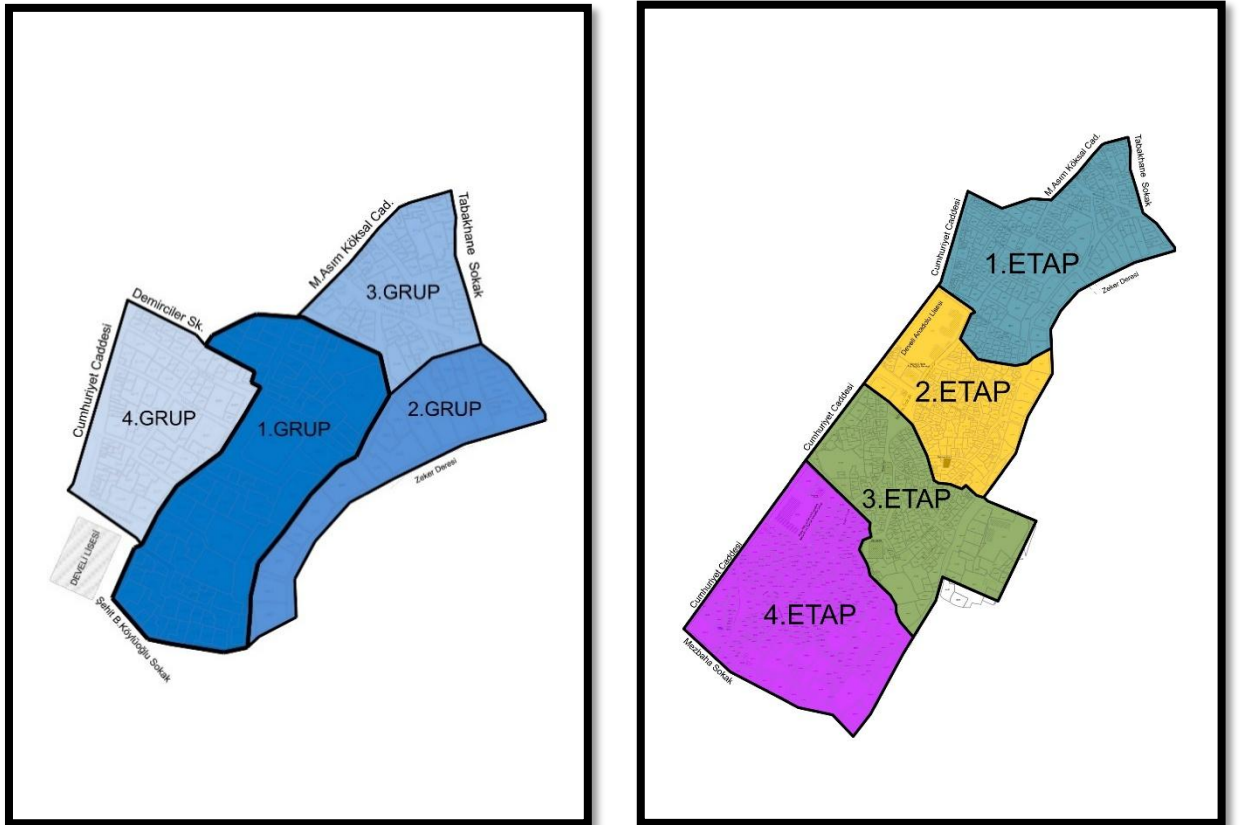
RESİM 5: 6306 sayılı kanun kapsamında 05.02.2018 tarih ve 11372 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı

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. Grupta maliklerle ön sözleşme-uzlaşma %85 oranına ulaşmıştır. Etap Alan ve dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ETAP	Alan (m2)
1. ETAP ALAN	52896.105
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
2. ETAP ALAN	38906.048
3. ETAP ALAN	49942.018
4. ETAP ALAN	66741.755

Tablo-1: Riskli Alan etap Dağılımı



RESİM 6-Riskli Alan Etap ve 1. Etap Grupları

MAHALLE	ADA	PARSEL	TAŞINMAZ MALIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİĞİ
İZMİRLİ	623	10	244.72	Boş
İZMİRLİ	623	11	247.22	Boş
İZMİRLİ	623	45	797.5	Boş
FENESEŞAĞI	210	3	42.57	Boş
FENESEŞAĞI	210	19	132.79	Boş
FENESEŞAĞI	210	8	85.15	Boş
FENESEŞAĞI	210	16	41.48	Boş
FENESEŞAĞI	210	18	180.39	Boş
FENESEŞAĞI	210	17	184.84	Boş
İZMİRLİ	627	11	419.37	Boş
FENESEŞAĞI	210	14	86.84	Boş
FENESEŞAĞI	210	23	1086.5	Boş
İZMİRLİ	623	13	663.95	Boş
İZMİRLİ	623	1	130	Boş
FENESEŞAĞI	209	8	104.63	Boş
FENESEŞAĞI	210	2	147.76	Boş
FENESEŞAĞI	210	15	25.05	Boş
FENESEŞAĞI	209	1	245.78	Boş
FENESEŞAĞI	209	2	109.61	Boş
FENESEŞAĞI	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
FENESEŞAĞI	210	10	112.5	Arsa
FENESEŞAĞI	210	22	125.00	mesken
FENESEŞAĞI	210	21	275	
FENESEŞAĞI	210	11	180.39	Kargir Ev
FENESEŞAĞI	210	13	125.27	Kargir Ev
FENESEŞAĞI	210	7	683.69	Avlulu Kargir Ev
FENESEŞAĞI	210	6	115.2	
FENESEŞAĞI	210	1	137.74	Kargir Ev
FENESEŞAĞI	210	5	162.78	Kargir Ev
FENESEŞAĞI	210	4	65.11	Kargir Ev
FENESEŞAĞI	209	5	127.11	Kargir Ev
FENESEŞAĞI	209	4	146.13	
FENESEŞAĞI	209	3	61.43	Kargir Ev
FENESEŞAĞI	209	7	425.12	Bahçeli Kargir Ev
İZMİRLİ	623	5	784.52	
İZMİRLİ	1738	1	1199.25	ARSA
İZMİRLİ	623	2	72.50	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	3	75.00	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	49	212.00	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	50	284.07	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	6	294.67	AVLULU KARGIR EV
İZMİRLİ	623	7	206.51	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	53	155.00	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	52	114.00	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	9	168.98	AVLULU KARGIR EV
İZMİRLİ	623	12	719.98	
İZMİRLİ	623	14	227.14	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	19	214.66	
İZMİRLİ	623	18	182.21	KARGIR EV
İZMİRLİ	623	17	101.84	
İZMİRLİ	623	54	198.00	KARGIR 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	KARGIR 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 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 / 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 Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 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	EK YAZI Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 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 Kayseri Ve Cıvırı Elektrik Türk A.Ş. 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 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.

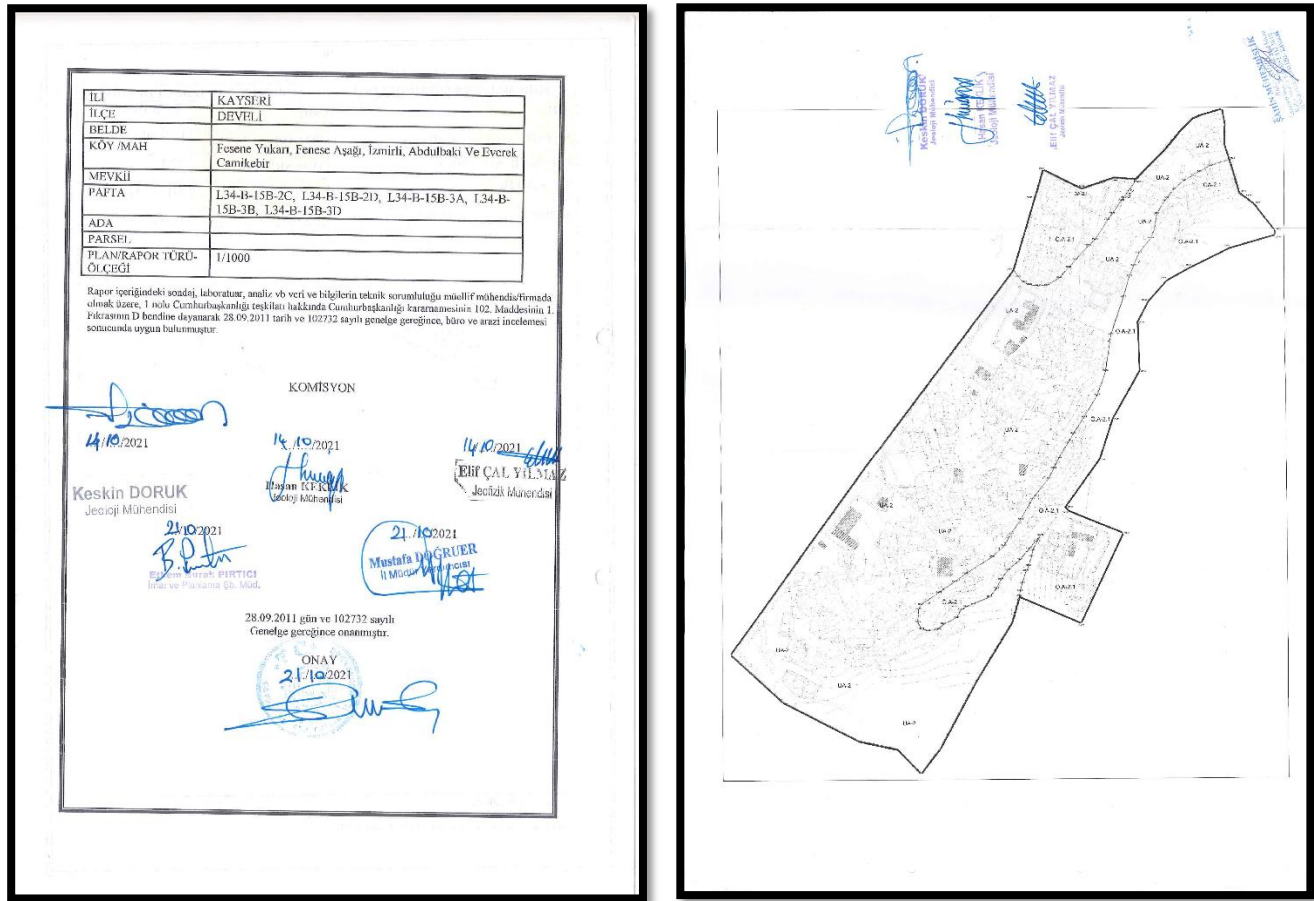
- Kayseri Büyükşehir Belediye Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığının yazısında belirtilen içmesuyu ve atıksu iletim ana hatları 20 m.lik yolda kalmış olup korunmuştur.

- DSİ 12. Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtilen Zeker Deresi taşkın sınırı plana işlenmiş olup, planlama değişiklik alan içinde kalan kısmı park olarak planlıdır. Plan değişiklik sınırının dışında kalan batı sınırında meri imar planında 5 m. olarak planlı dere bakımı için bırakılan yola müdahale edilmemiş olup sonraki etaplarda min. 6 m'ye çıkarılması gerekecektir.

- Aksa Doğalgaz yazı ekindeki doğalgaz hatları 20 m. lik taşıt yolu yol ve 7 m.lik yaya yolunda kalacak şekilde planlanmıştır.

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 10: 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 imar planı değişikliği hazırlanmış olup yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır;

- 1/1.000 ölçekli Uygulama Meri İmar Planında; 7 kat kütle nizam lı 2 Adet konut Adası ile E=1.80 ve 7 kat olarak planlı konut adaları, 10 m. lik ve 7 m. lik yaya yolları, park, pasif yeşil alan ve otopark olarak planlı alan; E=2,10 ve Yençok=ZEMİN+6 KAT yapılaşma koşullu Ticaret – Konut Alanı (TİCK) ve park alanı olarak yeniden planlanmıştır.

- Plan değişikliği kapsamında yeniden düzenlenen yapı adasının her cephesinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi planlanmıştır.

- Planlama Alanı güneyindeki konut adası ve park alanı arasındaki 7 m. lik yaya yolu 10 m. olarak planlanan yola kadar uzatılmıştır. **(Bkz. Resim 11)**

- Planlama alanını Doğusunda Zeker Deresi DSİ. Bölge Müdürlüğü Kurum görüşüne istinaden taşkın alanı plana işlenmiştir.

. Mevcut İmar planı ve imar plan değişikliği İnşaat alan hesabı Aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

MEVCUT İMAR PLANI İNŞAAT ALANI

KULLANIM	İNŞAAT ALANI-m ²
KONUT KÜTLESİ-1 (30*16-7 KAT)	3360
KONUT KÜTLESİ-2 (32*16-7 KAT)	3584
KONUT ALANI (5855 M2—E=1.80)	10540
KONUT İNŞAAT ALANI TOPLAMI	17484

Mevcut park alanı 9550 m2 olup kütle olarak planlı konut alanları çevresindeki yeşil alanlar pasif yeşile girdiği için park hesabına katılmamıştır.

İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI İNŞAAT ALANI

KULLANIM	İNŞAAT ALANI-m ²
TİCARET-KONUT ALANI-12067 m ² *2.10	25341
%20 TİCARET	5068
%80 KONUT	20273

**Kayseri İli, Develi İlçesi, İzmirli Mahallesi
içerisinde "Riskli Alan" olarak belirlenen 21
hektarlık alanda 1. Etap 1. Grup olarak
belirlenen alana ilişkin hazırlanan 1/1.000
ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

**EKİ:
Plan Açıklama Raporu**

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 DPDMMGGB	MD Tarihi: 02.09.2025 Proje Kayıt No: 38-2025-123 Üye: MUSTAFA TEOMAN SEYHAN (1674)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescillinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	