



KAYSERİ İLİ

DEVELİ İLÇESİ

KARACAVİRAN MAHALLESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON

NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 P77FGKY6	MD Tarihi: 08.01.2026 Proje Kayıt No: 38-2026-005 Üye: MUSTAFA TEOMAN SEYHAN (1674)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kıstıllığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	



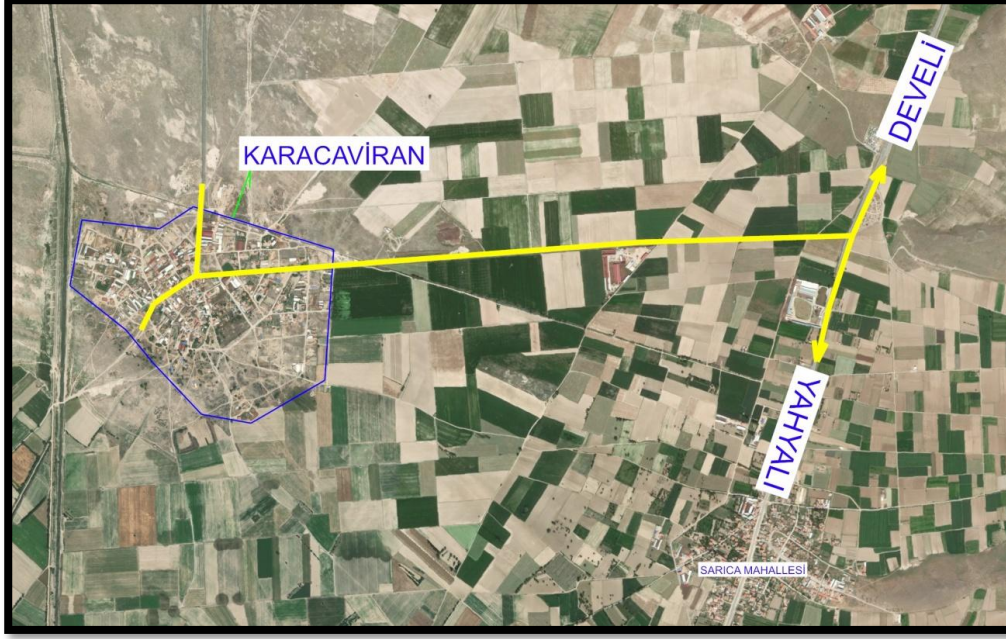
TUNA ŞEHİRCİLİK



KAYSERİ İLİ DEVELİ İLÇESİ KARACAVİRAN MAHALLESİ, İLAVE+REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Develi İlçesi, Karacaviran Mahallesi'nde, Düşük yoğunluklu Konut alanı ve donatı alanları ile planlı alanın çevresinde planlı olmayan 0 ada 753,756,757,762,763,764,765,767,,768,769,770,771,772,773,774,7758 ve 780 numaralı mera parsellerinin olduğu yaklaşık 65 hektar lık alanı kapsamaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının L34B23B ve L34B23C paftalarındaadır.

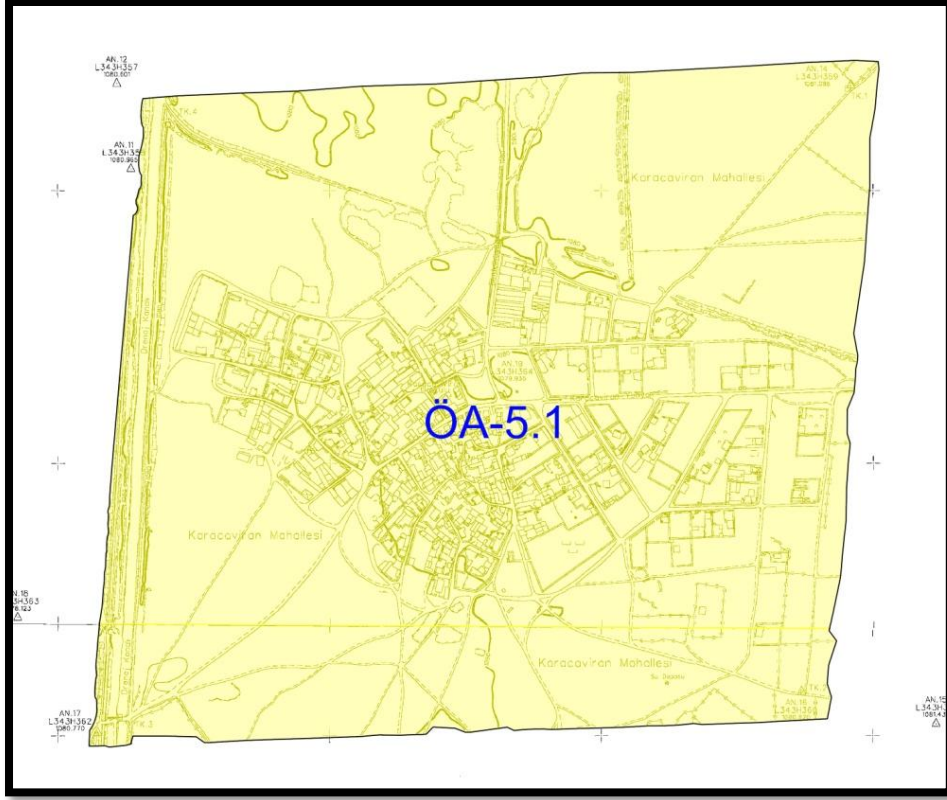


Resim-1) Karacaviran Mahallesi ve Yakın Çevresi



Resim-2) Karacaviran Mahallesine Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Ocak 2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda planlama alanının tamamı Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA- 5.1) olarak değerlendirilmiştir.



Resim-3) Karacaviran Mahallesi Ait Yerleşime Uygunluk Haritası

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında seyrek yoğunluklu yerleşik alan olarak planlı Develi Belediyesi Mevcut planlı alan dışında kalan ve ağırlıklı mera Arazisi üzerinde yapılaşmış meskun yapılaşmanın altyapı hizmetlerinden faydalanabilmesi İlave İmar planı yapılmasına ihtiyaç duymuştur.

Karacaviran Mahallesi Bölgesindeki Hayvancılık faaliyetleri arasında en önde olan yerleşim alanlarından biridir. Yahyalı- Develi Ova-sit ile sınır olması, toplulaştırması ve sulama sistemi tamamlanmış verimli tarım arazileri ile çevrili olması nedeniyle yerleşim yeri çevresinde kalan mera arazilerine de konut ve ahır yapılaşmaları oluşmuştur. Yapılacak Planlama ile ; çarpık yapılaşmanın disiplin altına alınması, kamu alanlarının etkin kullanımı, hayvancılık ile ilgili yatırımların geliştirilmesi , kırsalda yaşayan insanların yerinde kalması ve Şehirden kırsala geri dönüşün sağlanması hedeflenmiştir.



3-PLANLAMA ALANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Kayseri İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E: 21647238 sayılı yazısında özetle "Karacaviran Mahallesi'nde ekli krokide belirtilen parsellerde imar planı yapılması planlanarak kurum görüşü istenilmektedir. İmar plan örneği incelenmiş olup; planda bulunan 0 ada 770-769-768-767-766-765-764-763-762-761-771-772-773-774-757-756-755-753-778-780-781 parsel nolu taşınmazlar "mera vasıflı kamu orta malıdır ". Tahsis amacı değişikliği için ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kurumumuza yukarıda belirtilen şartlar doğrultusunda imar planı yapılmasında sakınca yoktur, ancak herhangi bir faaliyette bulunmadan önce 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. maddesinin (d) bendi hükmü gereğince İl Mera Komisyonuna başvuruda bulunulması gerekmektedir." denilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü E- 6475527 sayılı yazısında özetle "Kayseri ili, Develi ilçesi, Karacaviran mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve kooperatif ile sulama sahaları içerisinde kalan mera vasfındaki 0 ada 753, 755, 756, 757, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 778 ve 780 parsel nolu taşınmazların sulama sahasından çıkarılmasının talep edildiğinden bahisle; mera parsellerinin sulama alanından çıkarılabilmesi için Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Konu ile ilgili gerekli inceleme yapılmıştır. DSİ Genel Müdürlüğü rantabilite hesabı yaparak proje geliştiren bir kurumdur. Mera vasıflı araziler; işletme aşamasında sulama suyu tahsisi durumunda muhatap bulunamaması nedeniyle proje geliştirilen alan sınırlarından çıkarılmaktadır.

Bahsi geçen parseller içerisinde DSİ tarafından açılmış 3 adet sondaj kuyusu bulunduğu, mera parsellerin bir kısmının S.S. Karacaviran Sulama Kooperatif sahası içerisinde kaldığı, bunlardan 55303 nolu kuyunun Karacaviran Sulama Kooperatifine ait olduğu, 61710 ve 61713 nolu kuyuların ise, Develi Sağ Sahil Projesi kapsamında kaldığı ve muhtelif kısımlarından sulama kanallarının geçtiği tespit edilmiştir.

Develi Sağ Sahil Projesi kapsamında kalan kuyular; sadece mera arazilerine değil, tapu vasfı "tarla" olan arazilere de hizmet etmektedir. Bu nedenle; Kurumumuza ait mevcut sabit tesislerin (kuyular ve sulama şebekesi vb.) korunması, İlgili mera parselleri için Tarımsal amaçlı su talebinde bulunulmaması, Taşınmazların mera vasıflı olması nedeniyle ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne İl Mera omisyonundan da uygun görüş alınması kaydıyla, Söz konusu taşınmazların sulama alanı dışına çıkarılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca, Karacaviran Sulama Kooperatifi sulama sahası sınırlarında yapılacak olası değişikliklerinin onayının "Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı" yetki ve sorumluluğunda olması sebebiyle, İlgili kurumdan da görüş alınması gerekmektedir." denilmiştir.

4. PLAN KARARLARI

Mevcut planlı alanın Güneyinde Ova-Sit sınırı, Batısında ise Drenaj kanalına kadar olan yaklaşık 47.50 hektarlık alan ile , Kuzeyde Sindelhöyük tarafında ise Drenaj kanalı ile Sindelhöyük yolunun Doğusunda toplam 18 Hektar kadar bir alan (Toplamda 65.50 Hektar) Seyrek yoğunluklu Konut alanı ve donatı alanları ile birlikte planlanmıştır. Mevcut planlı alanda Düşük Yoğunluklu Konut alanlarının planlı olduğu alan yeniden gözden geçirilerek Konut alanlarının ağırlıklı olduğu alan dışında daha çok hayvancılık yapılan alanlar Seyrek Yoğunluklu konut alanına çevrilmiştir. 2024 tarihli onaylı 1/1000 Uygulama planı Nüfus projeksiyonunda 1400 kişinin yaşayacağı hesap edilmiştir. Mevcut planda 54.90 hektar olan konut alanları 55.60 hektar artarak 110.50 Hektara



çıkıştır. Seyrek Gelişme Konut alanı olarak planlı alanlar ağırlıklı aile işletmesindeki Besi amaçlı ahır alanı olarak düşünüldüğünden ve 1/1000 Uygulama imar planında bu amaçla gerekli plan notu ve yapılaşma hükümleri düzenleneceği için Hektarda 15 kişi yaşayacağı, 55.60 hektar *15= 834 kişi ek nüfus geleceği hesaplanmıştır. Toplam Projeksiyon nüfusu 1400+834=2234 kişidir.

Plan genelinde park alanları 10.000 m2, Eğitim, İbadet, Sosyal Tesis ve Belediye Hizmet alanları gibi donatı alanları yaklaşık 20.500 m2 artırılmıştır olup Karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir. Yapılan Planlama İle;

1-Mevcut 75.04 Hektar Büyüklüğündeki planlama alanı 65.76 Hektar artarak 140.80 Hektar büyüklüğe ulaşmıştır.

2- Mevcut planda 54.90 hektar büyüklüğündeki Düşük Yoğunluklu Mevcut konut alanı 36.73 hektara düşürülmüş, 55.60 hektar konut ilavesi ile birlikte 73.77 hektarlık alan Seyrek yoğunluklu Konut alanı olarak planlanmıştır.

3-DSİ. Kurum Görüşüne istinaden mevcut sulama kanalları korunarak yol alanlarına denk getirilmiştir.

4-Mevcut planlı alanda; çok küçük olup yapım ve bakım maliyeti yüksek olacak ve fiiliyatta işgal edilmiş durumda olan küçük park alanları kaldırılmış ve gelişme alanının güneyinde büyük bir park alanı planlanmıştır.

5-Mezarlık ve Çevresindeki otopark ve cami, alanı yeniden düzenlenmiştir. Eğitim alanı (anaokul), Ticaret Alanı , Belediye Hizmet alanları ve Sosyal tesis alanı eklenmiştir.

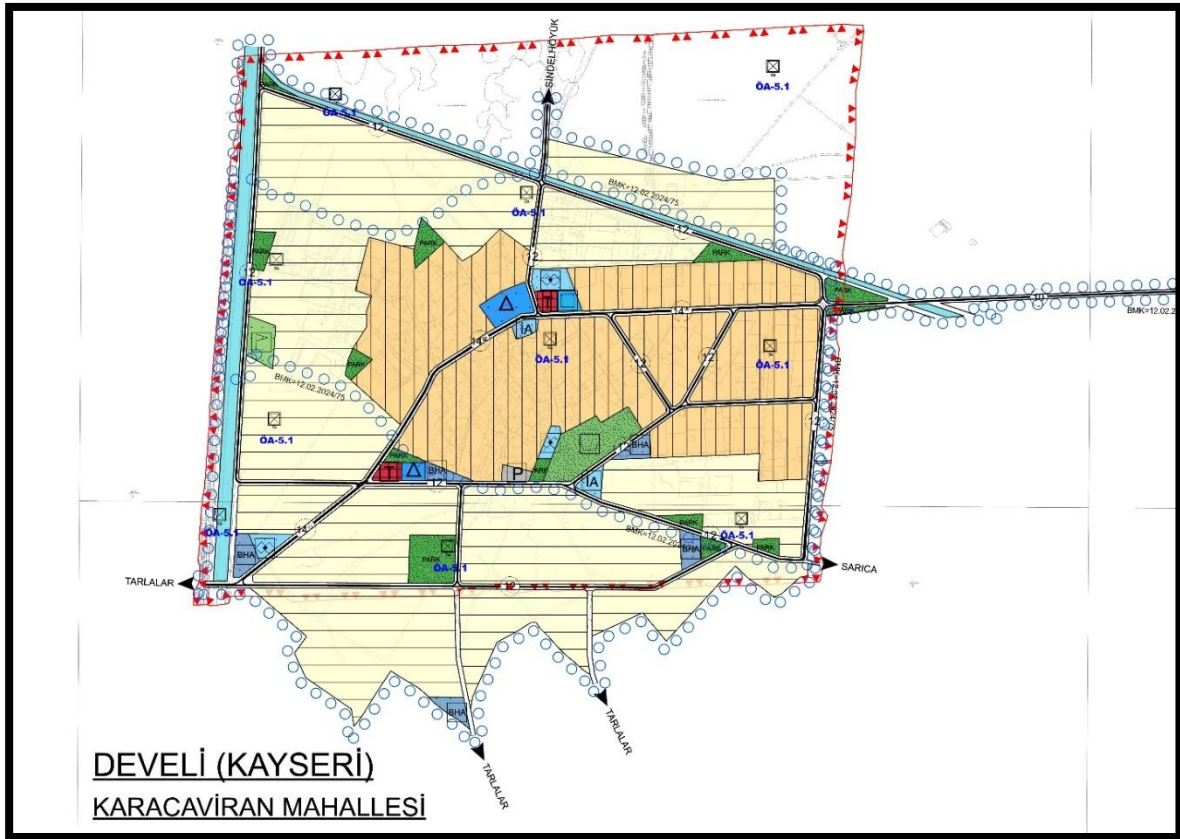
Yapılaşma Koşulları 1/1000 Uygulama İmar planında belirlenecektir.

KARACAVİRAN MAHALLESİ ARAZİ KULLANIM TABLOSU			
KENTSEL KULLANIM	MEVCUT NAZIM PLAN ALAN (Ha)	İLAVE+REVİZYONPL AN ALAN (Ha)	FARK
MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞ.)	54.90	36.73	-18.17
GELİŞME KONUT ALANI (SEYRK YOĞ.)	-	73.77	+73.77
EĞİTİM ALANI	0.65	0.84	+0.19
İBADET ALANI	0.32	0.40	+0.08
SAĞLIK ALANI	0.21	0.21	0.00
TİCARET ALANI	0.17	0.42	+0.25
SOSYAL TESİS ALANI	0.59	0.89	+0.30
PARK ALANI	2.71	3.71	+1.00
SPOR ALANI	0.51	0.54	+0.03
MEZARLIK ALANI	1.64	1.68	+0.04
SU YÜZEYİ (DRENAJ KANALI) ALANI	2.19	5.12	+2.93
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	1.44	+1.44
YOL ALANI+OTOPARK	11.15	15.05	+3.90
TOPLAM	75.04	140.80	+65.76

Tablo-5) Karacaviran Mahallesi İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu



Resim-3) Develi Karacaviran Mahallesi Mevcut Nazım İmar Planı



Resim-4) Develi Karacaviran Mahallesi İlave+Revizyon Nazım İmar Planı