



**KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ,
DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ**



**1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Şubat 2026



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

Sayfa No

AMAÇ-KAPSAM VE YÖNTEM	1
A. İLİN GENEL DURUMU	2
Coğrafya	4
İklim ve Bitki Örtüsü	4
Ekonomi	6
Ulaşım	6
Depremsellik	8
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	9
Coğrafya	10
İklim ve Bitki Örtüsü	10
Nüfus	11
Ekonomi	11
Ulaşım	12
C. PLANLAMA SÜRECİ.....	13
1. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	13
1.1. Mülkiyet Yapısı	13
1.2. Arazi Yapısı	14
1.3. Jeolojik-Jeoteknik Etüt	15
1.4. Özel Kanunlara Tabi Alanlara İlişkin Bilgiler	17
2. KURUM GÖRÜŞLERİ	18
3. EŞİK SENTEZİ	20
4. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI.....	22
5. MER'İ PLANLAR.....	25
5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	25
5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	25
5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	25
D. NAZIM İMAR PLANI	26
1. GENEL KARARLAR	26
2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	27
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	28



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



HARİTALAR

Sayfa No

Harita 1: İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Harita 2: İlin Uydu Görüntüsü ve İdari Bölünüş.....	3
Harita 3: İlin Karayolu Ulaşım Ağı	7
Harita 4: İl Sınırlarından Geçen Demiryolu Hatları	7
Harita 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	8
Harita 6: Planlama Alanının Konumu	9
Harita 7: Mülkiyet Durumu	13
Harita 8: Morfolojik Durum.....	14
Harita 9: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü - Yerleşime Uygunluk Haritası	17
Harita 10: Eşik Sentezi	21
Harita 11: Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	24
Harita 12: Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü....	24
Harita 13: 1/100.000 Ölçekli Kayseri Çevre Düzeni Planındaki Durumu	25
Harita 14: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	25
Harita 15: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yoğunluk Etapları.....	27
Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	29

TABLolar

Sayfa No

Tablo 1: Kayseri İli Uzun Yıllar İklim Verileri Ortalaması (1931-2024)	5
Tablo 2: Yıllara Göre Hane Halkı Büyüklükleri (TÜİK)	11
Tablo 3: İmar Planına Konu Olan Parsellerin Durumu	13
Tablo 4: Kurum Görüşleri ve Özet Bilgileri	18
Tablo 5: Doğanlar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu.....	22
Tablo 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesapları.....	27
Tablo 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	28



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



AMAÇ-KAPSAM VE YÖNTEM

İdari yönden Kayseri ili, Bünyan ilçesi sınırları içerisinde yer alan 258.734,264 m² büyüklüğündeki alan, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle bu arsalarda konut yapılabilmesi ve çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 02.05.2025 tarih ve 823752 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi 1 No’lu Gecekondulaşma Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

“Bünyan İlçesindeki Doğanlar Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve Bünyan İmar Planı’nın da batısında yer alan 24,15 hektar büyüklüğündeki plansız alanda;

- İlave Nazım İmar Planı marifetiyle yeni müstakil ve müşterek konut parsellerinin üretiminin yapılması hedeflenmektedir.
- Bu alanda hazırlanacak imar planı; Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi 1 No’lu Gecekondulaşma Önleme Bölgesi’ndeki 548/84 ile 548/75 parseller üzerinde gerçekleştirilecektir.

Nazım İmar Planı hazırlanacak olan 548 ada 84 parselin mülkiyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nda olup 548 ada 75 parselin mülkiyeti ise Bünyan Belediyesindedir. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde, imar planı hazırlanacak olan bu alan Mevcut Nazım İmar Planının sınırları dışında kalmakta olup plansızdır. Söz konusu parseller üzerinde, arsa tahsis projeleri kapsamında kullanılmak üzere yerleşme amaçlı arsalar ile bu kullanımın gerektirdiği donatılar için ihtiyaç duyulan alanların üretilmesi amacıyla imar planı hazırlanacaktır.

Bu çalışma ile mevcut nüfus dinamikleri ile Bünyan’da yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklenildiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır. Bu çerçevede 1 Nolu Gecekondulaşma Önleme Bölgesi sınırları içindeki toplam 24.15 hektarlık alanda planlama çalışması yürütülmüştür.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



A. İLİN GENEL DURUMU

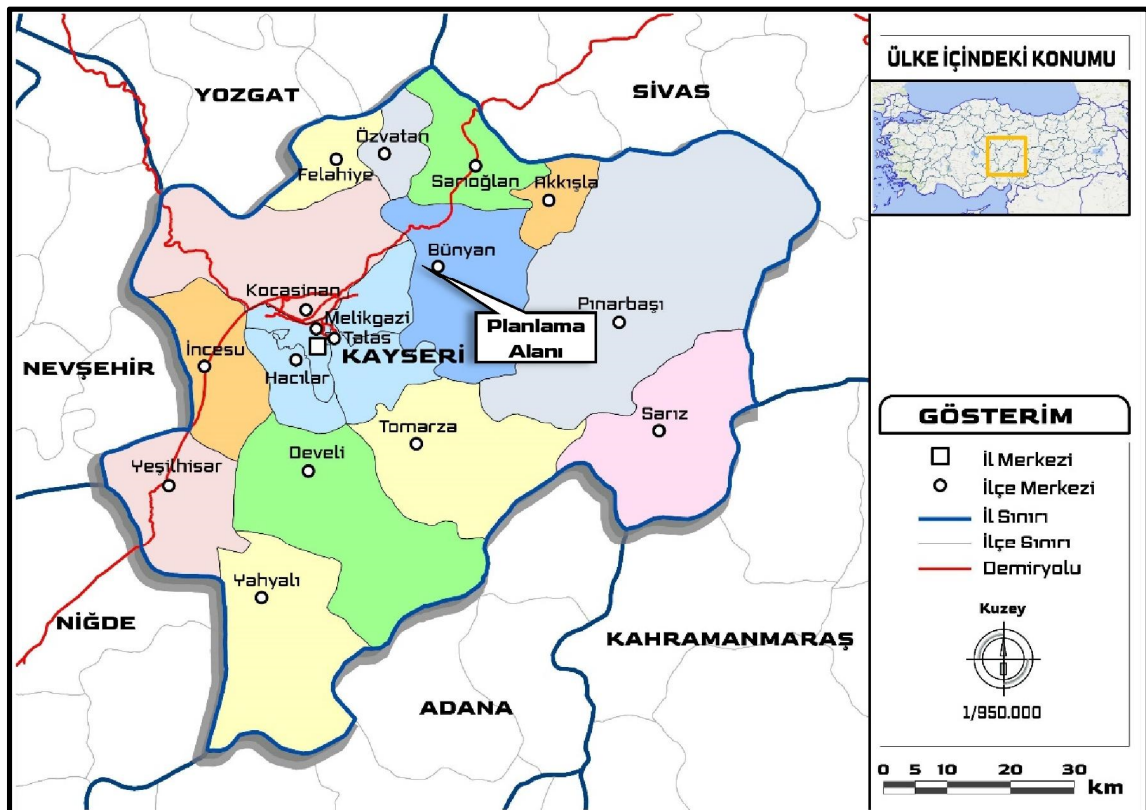
Kayseri ili; doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, batıda Nevşehir ve Niğde, kuzeyde Yozgat ve Sivas illeri ile komşudur. Kayseri il sınırlarının büyük bir bölümü coğrafi olarak İç Anadolu Bölgesi'nin "Orta Kızılırmak Bölümü"nde kalırken Sarioğlan ve Akkışla ilçelerinin tamamı ile Pınarbaşı ilçesinin bir kısmı "Yukarı Kızılırmak Bölümü"nde kalmaktadır. Yahyalı-Develi-Tomarza ve Sarız ilçelerinden oluşan hattın güneyinde kalan küçük bir kesim "Akdeniz Bölgesi"nde yer alırken Pınarbaşı ve Sarız ilçelerinin doğusunda kalan bir kısım alan ise "Doğu Anadolu Bölgesi"nin coğrafi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Yüzölçümü büyüklüğü bakımında 16.970 km² ile Türkiye'nin sekizinci büyük ili olan Kayseri, 2024 yılındaki 1.452.458 kişilik il nüfusu ile de on beşinci sıradadır. 2008 yılında 1.184.386 kişi olan Kayseri il nüfusu son on altı yılda 268.072 kişi artarak 2024 yılında 1.452.458 kişiye ulaşmıştır. 2024 yılında ildeki ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,15 kişidir.

İl'de; Kocasinan ve Melikgazi merkez ilçeleri ile birlikte Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Özvatan, Pınarbaşı, Talas, Sarioğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Yeşilhisar adlarında 16 ilçe bulunmaktadır. Kent merkezindeki ortalama rakım yaklaşık 1071 metre olup il genelindeki ortalama rakım ise 1565 metredir.

Kayseri ilinin genel morfolojisini; güneybatı-kuzeydoğu uzanımlı üç sıradağ silsilesi ve bunların arasında kalan platolar ve ovalar oluşturmaktadır. Bozok ve Uzunyayla Platoları ile Develi, Sarımsaklı, Palas, Karasaz ve Kayseri ovaları da bu üç sıradağ silsilesinin arasında uzanmaktadır.

Harita 1: İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Tarım ve Orman Bakanlığınca yayımlanan 2018 yılı Corine Verileri sınıflandırmasına göre il topraklarının % 51,22'sini Tarımsal Alanlar, % 44,28'ini Orman ve Yarı Doğal Alanlar, %1,77'sini Yerleşik Alanlar, % 27,4'ünü de Su Kütleleri oluşturmaktadır.

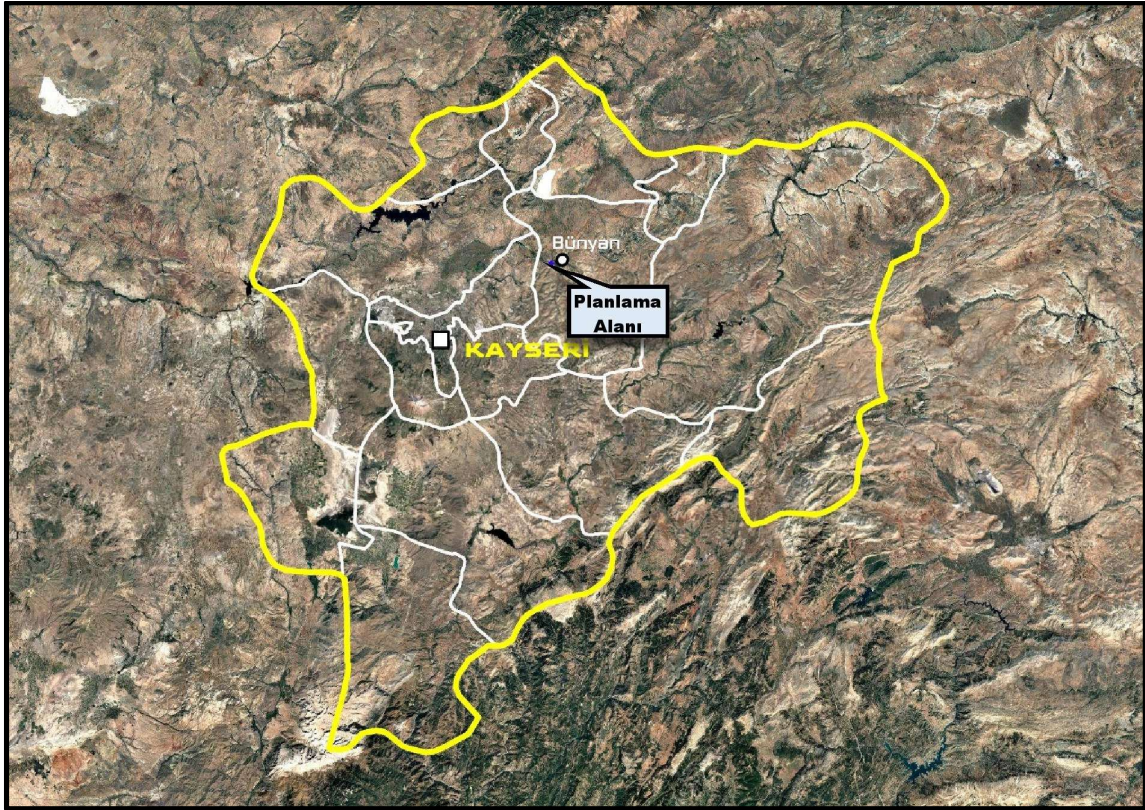
Kayseri akarsu havzaları bakımından Kızılırmak ve Seyhan adlarındaki iki akarsu havzası içerisinde yer almaktadır. İl sınırları içinden geçen Kızılırmak ile Seyhan Nehrinin kollarından biri olan Zamantı Irmağı önemli akarsulardandır. Kızılırmak üzerinde Yamula Barajı, Zamantı Çayı üzerinde ise Gümüşören ve Bahçelik barajları kuruludur.

Kayseri İç Anadolu bölgesinin en soğuk illerindendir. Kış aylarında dondurucu soğuklar yaşanırken yaz ayları sıcak ve kuraktır. Ancak yaz mevsimi kısa sürelidir.

Kayseri ekonomisi; sanayi, tarım ve ticarete dayanmakta olup ilde 4 Organize Sanayi Bölgesi, 16 Küçük Sanayi Sitesi, 1 Serbest Bölge ve 1 Teknoloji Geliştirme Bölgesi bulunmaktadır.

İl, ulaşımında önemli kavşak noktalarından bir tanesidir. Kırşehir, Nevşehir ve Niğde'yi Sivas, Malatya ve Kahramanmaraş'a bağlayan karayolları ile 1927'de demiryolu bağlantısının kurulmasının ardından Irmak ve Ulukışla ile Sivas arasında bağlantı kuran demiryolu kentten geçer. Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı sınırları içinde tahsis edilen arazideki havaalanı sayesinde diğer merkezlerle havayolu bağlantısı da vardır.

Harita 2: İlin Uydu Görüntüsü ve İdari Bölünüşü





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Coğrafya

Kayseri 3 coğrafi bölgenin de içerisinde yer almaktadır. İl sınırlarının büyük bir bölümü coğrafi olarak İç Anadolu Bölgesi'nin "Orta Kızılırmak Bölümü"nde kalırken, Sarioğlan ve Akkışla ilçelerinin tamamı ile Pınarbaşı ilçesinin bir kısmı "Yukarı Kızılırmak Bölümü"nde kalmaktadır. Yahyalı-Develi-Tomarza ve Sarız ilçelerinin güneyinde kalan küçük bir kesim "Akdeniz Bölgesi"nde yer alırken Pınarbaşı ve Sarız ilçelerinin doğusunda kalan bir kısım alan ise "Doğu Anadolu Bölgesi"nin coğrafi sınırları içerisinde kalmaktadır.

İl sınırların içerisinde güneybatıdan kuzeydoğuya doğru üç sıra halinde uzanan sıradağ silsileleri geçmektedir. En üstte Akdağ-Çamlıbel Dağ silsilesinin uzantıları olan dağ silsilesi, ortada Erciyes Dağından başlayarak, Korumaz Dağı, Kormaç Dağı, Tecer Dağlarını oluşturan dağ silsilesi, güneyde ise Orta Torosların uzantıları olan Tahtalı Dağları'dır. Orta ve güney dağ silsileleri arasında Seyhan Nehrine katılan Zamantı Çayının suladığı arazilerdeki Uzun Yayla Platosu yer alırken, kuzeydeki ve orta bölgedeki dağ silsilelerinin arasında ise Kızılırmak Nehrinin suladığı Bozok Platosunun uzantıları olan araziler yer alır.

Kayseri'de bulunan Erciyes dağı 3.916 metreye ulaşan zirvesi ile İç Anadolu'nun en yüksek dağıdır. Erciyes'ten sonra bu dağın doğusundan başlayarak Pınarbaşı yöresine kadar uzanan bir sıradağlar silsilesi vardır. İl sınırlarındaki diğer önemli dağlar; Akdağ (3.735m), Dumanlı Dağları (3.024 m), Binboğa Dağı (2.856 m), Hınzır Dağı (2.500 m), Bakırdağ (2.462 m), Tahtalı Dağı (2.100 m), Soğanlı Dağı (2.100 m), Rostan Dağı (2.100 m), Beydağı (2.054 m), Kızılviran Dağı (1.950 m), Aygörmez Dağı (1.950 m), Hodul Dağı (1.937 m) ve Koramaz (1.900 m) Dağıdır.

Kayseri'nin önemli ovaları ise; Develi Ovası (1.050 km²), Sarımsaklı Ovası (300 km²), Karasaz Ovası (80 km²) ve Palas Ovasıdır (50 km²). dır

Kayseri'nin önemli gölleri; Camız Gölü, Çöl Gölü, Sarıgöl, Yay Gölü ve Tuzla Gölüdür. Bunların yanı sıra çeşitli büyüklüklerde barajlar ve göletler vardır. Bunlar; Ağcaşar, Akköy, Kovalı, Sarımsaklı, Selkapanı, Bahçelik, Sarioğlan ve Yamula Barajları ile Efkere, Karakuyu, Şıhlı, Tekir ve Zincidere göletleridir.

Kayseri ili, akarsu havzaları bakımından Kızılırmak ve Seyhan Havzası içerisinde yer almaktadır. İlin önemli akarsularının başında Kızılırmak gelmektedir. Kızılırmak Nehrinin 140 km'lik bölümü Kayseri il sınırları içerisinde geçmektedir. Bu ırmağın kolları olarak Sarımsaklı Suyu (55 km), Kestuvan Suyu (48 km) ve Değirmendere Suyu (32 km) bulunmaktadır. Diğer önemli akarsuları olan Zamantı (250 km) ve Sarız Çayı (60 km) Seyhan Nehrinin kolu durumundadır.

İklim ve Bitki Örtüsü

İl'de kışları soğuk ve kar yağışlı geçmekte olup yaz aylarında ise sıcak ve kurak karasal özeliğe sahip Orta Anadolu iklimi egemendir. Ancak, il iklimi yükseltiye göre yer yer farklılıklar gösterir. Buna bağlı olarak ildeki iklim çukurda kalan bölgelerde daha yumuşakken, yaylalardan dağlık kesimlere doğru gidildikçe sertleşir. İlin birçok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Köppen-Trewatha iklim sınıflandırmasına göre Kayseri ili, karasal ılıman iklim kuşağı içerisinde kalmakta olup kışları ılık, yazları ise çok sıcak ve kurak iklim özellikleri göstermektedir.

Tablo 1: Kayseri İli Uzun Yıllar İklim Verileri Ortalaması (1931-2024)

Parametreler	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	Ölçüm Periyodu (1931 - 2024)												
Ortalama Sıcaklık (°C)	-1,5	0,3	4,9	10,7	15,1	19,1	22,3	22,1	17,5	11,9	5,6	0,8	10,7
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	4,3	6,4	11,5	17,8	22,6	27,0	30,7	30,9	26,7	20,5	13,1	6,6	18,2
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-6,7	-5,1	-1,3	3,3	6,9	9,9	12,1	11,6	7,5	3,6	-0,8	-4,3	3,1
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	3,0	4,0	4,9	6,2	8,3	10,3	11,9	11,4	9,1	6,7	4,8	2,9	7
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12,8	11,5	13,2	12,7	13,1	8,8	2,7	1,9	3,8	8,8	12,0		
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	36,2	35,9	43,7	50,7	52,1	41,5	10,4	8,9	14,8	27,3	31,9	37,0	390,4
Ölçüm Periyodu (1931 - 2024)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	19,3	22,6	28,6	31,7	34,2	37,6	40,7	40,6	38,4	33,6	26,0	21,0	40,7
Ölçüm Tarihi	27.01.2019	12.02.2016	24.08.2008	23.04.2008	21.05.2021	20.06.2024	20.07.2021	14.08.2019	01.09.2022	05.10.2022	04.11.1966	06.12.2010	
En Düşük Sıcaklık (°C)	-32,5	-31,2	-28,1	-11,6	-6,9	-0,6	2,9	1,4	-3,8	-12,2	-20,7	-28,4	-32,5
Ölçüm Tarihi	06.01.1942	03.02.1974	03.03.1985	01.04.1981	05.05.1966	06.06.1950	12.07.1958	31.08.1970	27.09.1956	30.10.1973	28.11.1953	08.12.1941	
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	21.08.1938		12.02.1969		45,0 m/sn		19.02.2008		51 cm				
Günlük En Hızlı Rüzgâr													
En Yüksek Kar													

En düşük değerler En yüksek değerler

Kaynak: <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=undefined&m=KAYSERİ>

İl'deki yıllık yağış miktarı 390,4 mm'dir. Yağışlar daha çok ilkbahar aylarında düşer. Sıcaklık ortalamasının en düşük olduğu ay Ocak (-1,5 °C) ayıdır. En sıcak aylar ise ortalama 30,7 °C ve 30,9 °C ile Temmuz ve Ağustos aylarıdır. İl'de 20.07.2021 tarihinde 40,7 derece ile sıcaklık rekoru kırılırken, 06.01.1942 tarihinde -32,5 derece ile en soğuk gün yaşanmıştır.

İl topraklarında, ovalarda olduğu gibi dağ ve tepelik alanlarda da bozkır bitki örtüsü egemendir. Yüksek kesimlerinde yer yer iyi orman örtüsüne de rastlansa da topraklar genellikle bozuk orman ve çalılıklar ile kaplıdır. Tahtalı Dağlarının eteklerinde ise zengin karaçam ve köknar ormanları bulunmaktadır. İyi sayılabilecek nitelikteki ormanlar Tomarza, Yahyalı ve Develi ilçeleri çevresinde yer almıştır. Ormandan yoksun kalmış olan iç kesimlerdeki dağlarda ise seyrek çalılarla birlikte otluklar geniş yer tutar. Dağlar arasındaki çöküntü havzalarında ve ovalarında önceleri bozkır örtüsünün egemen olmasına karşılık, bu kesimler daha sonra geniş ölçüde tarım alanı durumuna getirilmiştir. Dağların etek bölümleri ise genellikle dağlık ve bahçeliktir. Dağların yüksek kesimlerinde güvenlikler, otluklar ve bunların arasında dikenlikler ve yüksek dağ çayırılarına rastlanmaktadır.

İl'de orman alanlarının oranı düşüktür (%8). İl, orman potansiyeli bakımından da zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Çayır, mera ve tarım arazisi alanının fazlalığı hayvancılık ve tarım için bir potansiyel olmakla birlikte orman alanlarının azlığı yağış için engel teşkil etmekte ve erozyona neden olmaktadır.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Ekonomi

İlin ekonomisi sanayi, tarım ve ticarete dayanır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir. Kent; Türkiye'nin ilk uçak fabrikası ve demiryolları bağlantıları sayesinde 1950 yıllarında sanayi sitesi hareketini başlatarak Türkiye'nin ilk büyük sanayi hamlesine öncülük etmiştir.

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. Nüfusun yaklaşık %25'i tarımla uğraşmaktadır. İl'de 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmakta olup 607.000 hektarlık sulanabilir arazinin 150.000 hektarı da ekonomik olarak sulanabilmektedir. Yetiştirilen başlıca ürünler buğday, arpa, şeker pancarı, patates, çavdar, elma, soğan, baklagiller, üzüm ve ayçiçeğidir. Ayrıca ilde yaygın olarak sebze ve meyve üretimi de yapılır. Kayısı, elma, armut, ceviz ve üzüm en çok yetiştirilen meyvelerdir.

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Türkiye'de en çok sığır eti üretimi yapılan iller arasında altıncı sırada yer alır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir.

Madencilik: Yer altı zenginlikleri asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kum-çakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba şeklindedir. Etibank'a bağlı Orta Anadolu Krom İşletmesi ile Çinko-Kurşun Metal Sanayii AŞ (ÇİNKUR) madencilik alanındaki önemli kuruluşlardır.

Sanayi ve Ticaret: Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. İlde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan iş yeri vardır. Mobilya üretimi başta olmak üzere tekstil, makine imalatı, elektrik ve elektronik aletler gibi pek çok farklı sanayi sektörü şehrin sanayi altyapısını oluşturur. İl'de, Kayseri, İncesu, Mimarşinan ve Erciyes Organize Sanayi Bölgesi adlarında 4 organize sanayi bölgesi ve 16 küçük sanayi sitesi faaliyet göstermektedir. Un, unlu ürünler, şeker, süt, et ürünleri, meyve suyu, konserve, yem, dokuma, deri, traktör takım tezgâhları, makine, metal eşya, mukavva, orman ürünleri, kablo, boru, plastik, tuğla, kiremit fabrikaları ile ordu için pil ve batarya üreten fabrikalar başlıca sanayi kuruluşlarıdır.

Ulaşım

Kayseri, karayolu ve demiryolu bağlantısı açısından İç Anadolu'nun önemli illerinden bir tanesidir. Malatya-Elazığ-Bingöl-Diyarbakır-Muş-Bitlis üzerinden karayolu ulaşımını sağlayan iller için bir kavşak noktası konumundadır. D260 Kırşehir üzerinden Ankara istikametine ve doğuda Sivas istikametine, D300 batıda Nevşehir ve Aksaray üzerinden Konya istikametine, doğuda ise Malatya ve ötesine, D805 Devlet Karayolu ise Niğde ve Adana'ya bağlayan ana yollarıdır.

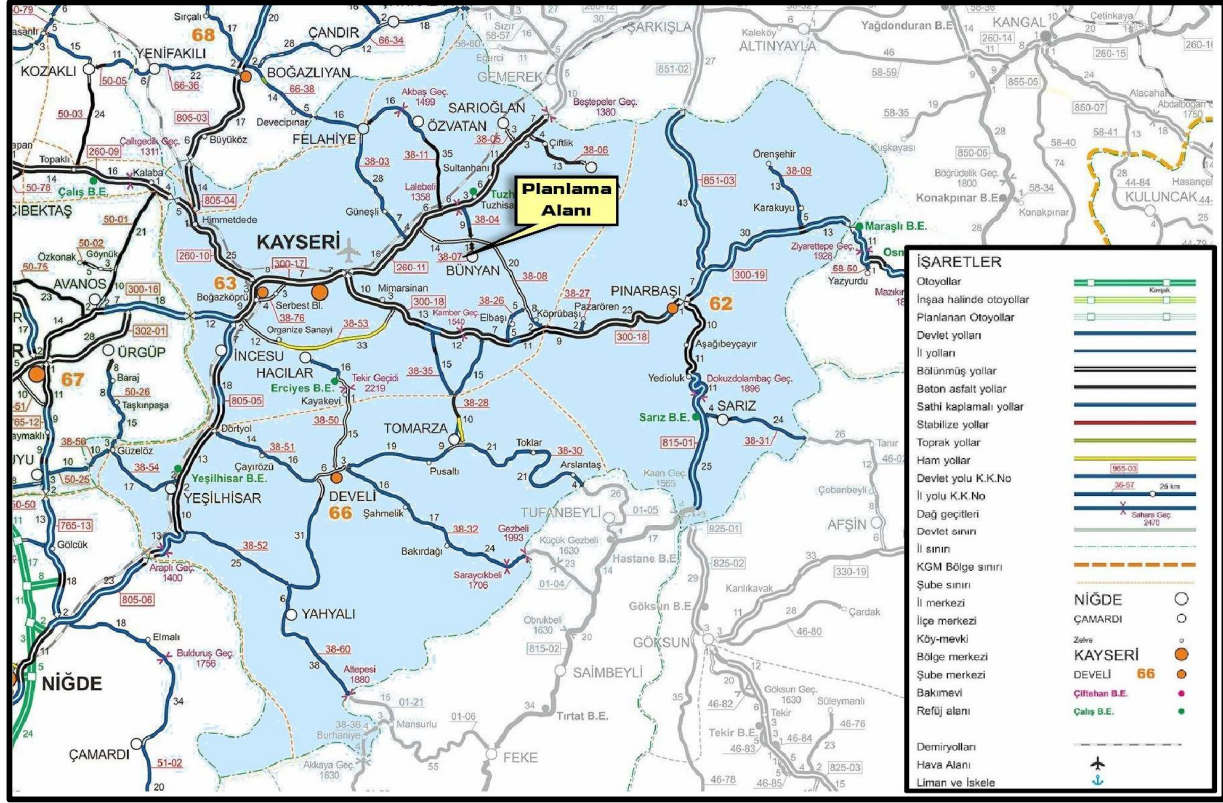
İlde demiryolu bağlantısı 1927 yılında yapılmış olup Ankara-Kayseri arasında işleyecek olan 139 km Hızlı Tren hattının inşaatına ise 2022 yılında başlanmıştır. 12. Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı sınırları içinde tahsis edilen alanda faaliyet gösteren, Kayseri Havalimanı iç ve dış hatlar olmak üzere iki adet terminal binasına sahiptir.



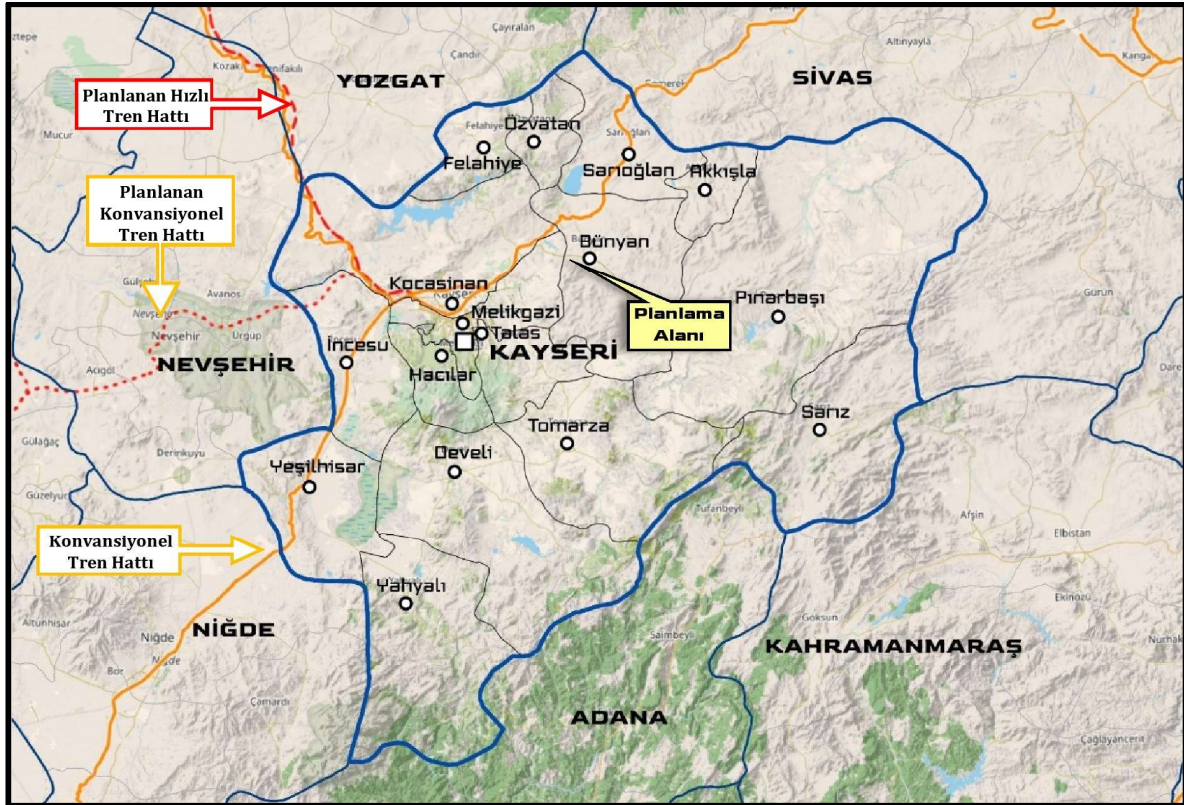
KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Harita 3: İlin Karayolu Ulaşım Ağı



Harita 4: İl Sınırlarından Geçen Demiryolu Hatları





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



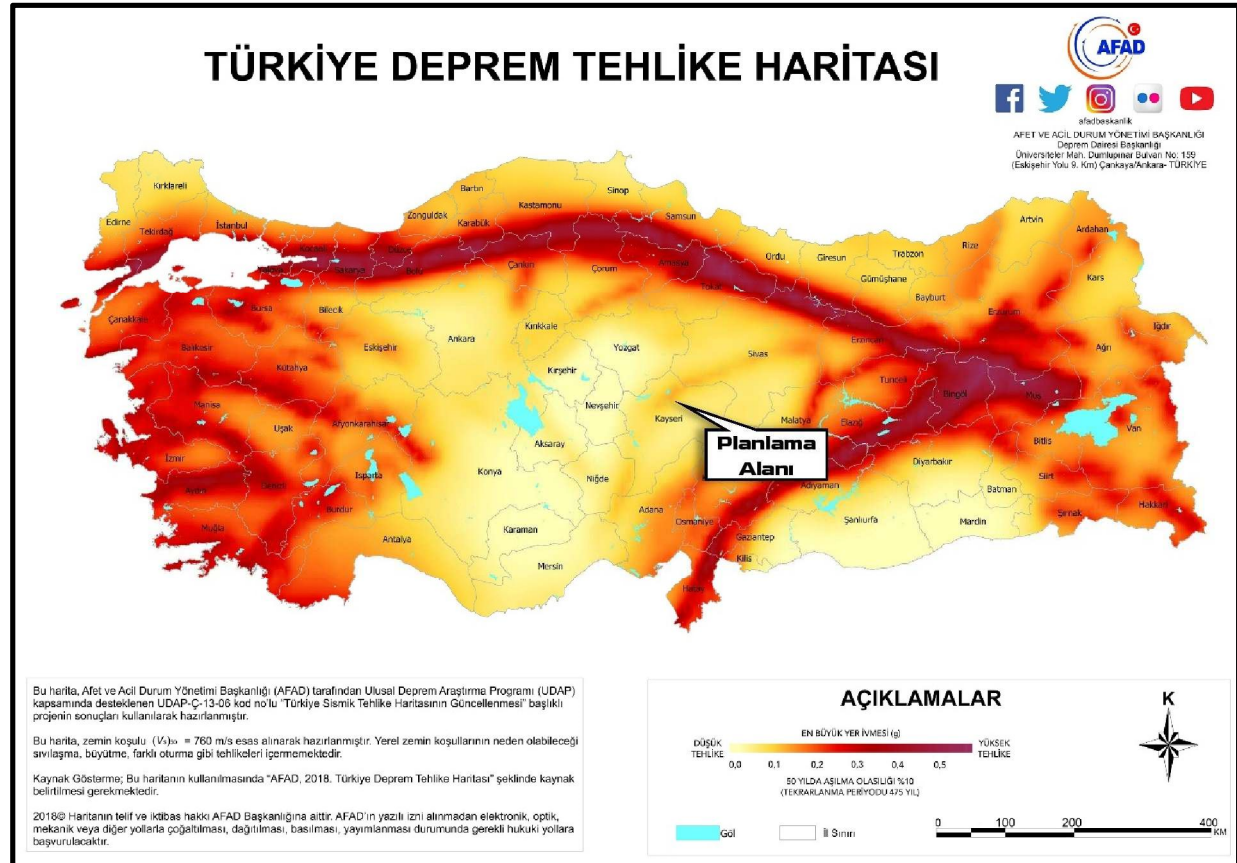
Depremsellik

Kayseri, mevcut fay hatları nedeniyle deprem riski taşıyan bir ildir. Bölge, tarihsel olarak da "orta şiddetli" olarak tanımlanan ve büyük can ve mal kaybına neden olabilecek depremlerin beklendiği bir bölgedir. Kayseri ve çevresinde bulunan başlıca diri fay zonları ise;

Erkilet Fay Zonu; Kentin kuzeybatısından geçmektedir. Bazı raporlara göre 7.5 büyüklüğe kadar deprem üretme potansiyeline sahip olduğu belirtilmektedir. Erciyes Fay Zonu; Erciyes Dağı boyunca uzanır ve birbirine paralel birçok faydan oluşur. Tahmini potansiyel büyüklük 7.3 civarındadır. Yeşilhisar Fay Zonu; tahmini potansiyel büyüklük 6.7 civarındadır. İncesu Fay Zonu; tahmini potansiyel büyüklük 6.6 civarındadır. Sarız Fay Hattı; özellikle Sarız ilçesi ve çevresini etkileme potansiyeli taşır. Talas, Yeşilhisar, Melikgazi, Kocasinan ve İncesu gibi fay hatlarına yakın yerler daha riskli yerleşim birimleridir.

Tarihsel ve aletsel dönem depremleri incelendiğinde 1717 Kayseri’de il merkezinde 6,5 büyüklüğünde, 1835’de Develi ilçesinin güneyinde, 1940 yılında 5,4 şiddetinde Develi’de ciddi hasarlar ve ölüme sebebiyet veren depremler meydana gelmiştir. 2008 yılında Kocasinan’da 4,9 büyüklüğünde bir deprem meydana gelmiştir. Bu tarihsel depremler, Kayseri’yi çevreleyen ve içinden geçen Ecemiş Fay Zonu, Erciyes Fayı ve diğer fay sistemlerinin (Erkilet, Yeşilhisar) aktif olduğunu ve büyük deprem üretme potansiyeli taşıdığını da kanıtlamaktadır.

Harita 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Bünyan ilçesinin büyük bir bölümü, coğrafi olarak İç Anadolu Bölgesinin Orta Kızılırmak Bölümünde, ilçe merkezinin doğusunda ve kuzeyinde kalan bir kısım arazi ise Yukarı Kızılırmak Bölümünde yer almaktadır. İlçe; kuzeyde, Özvatan, Sarioğlan, Akkışla, doğuda Pınarbaşı, güneyde Tomarza batıda ise Melikgazi ve Talas ilçeleri ile komşudur. İlçe merkezi, Kayseri-Sivas karayolunun 15 km doğusunda kalmaktadır.

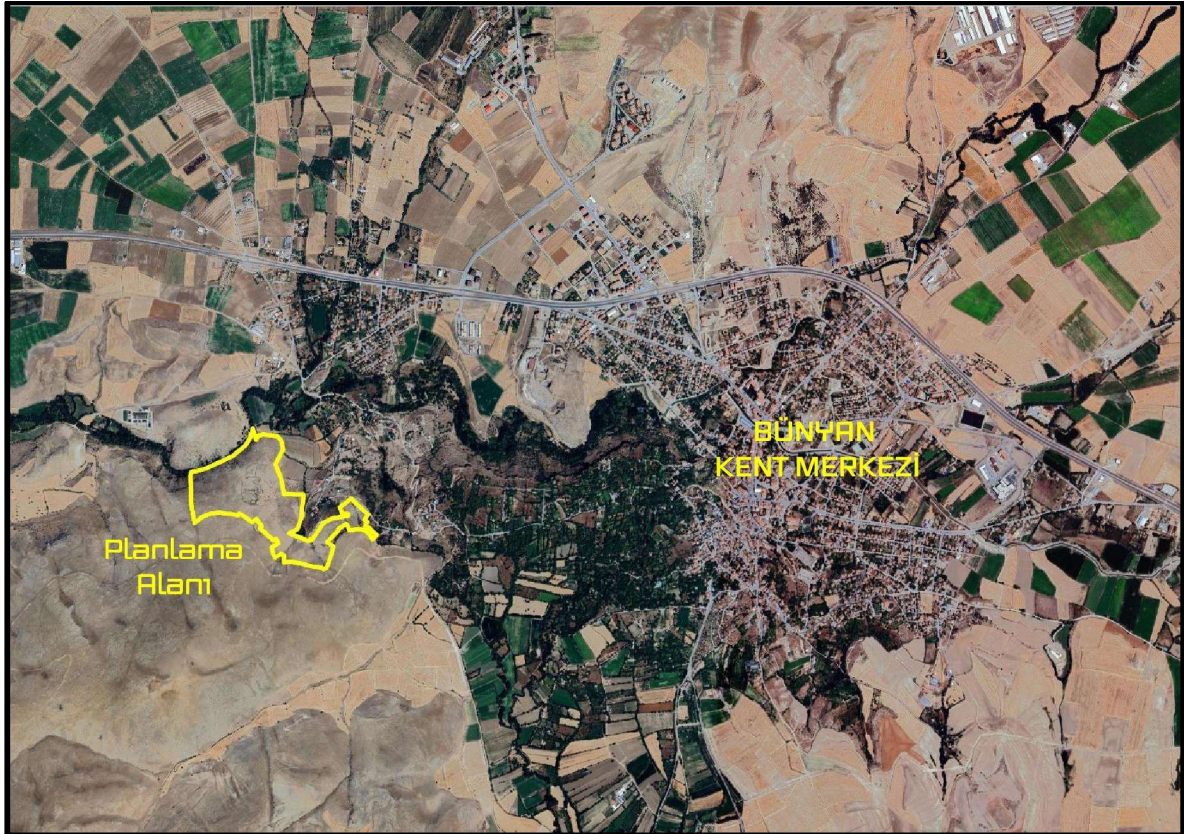
Kayseri il bütünüünün nüfusu son on altı yılda %22,63 oranıyla 268.072 kişi artarak 1.184.386 (2008) kişiden 1.452.458 (2024) kişiye çıkarken, aynı dönemde Bünyan ilçesinin nüfusu ise %12,44 oranıyla 4.333 kişi azalarak 34.819 kişiden 30.486 kişiye düşmüştür.

İlçenin yüzölçümü; Harita Genel Komutanlığı “İl ve İlçe Yüz Ölçümleri” verisine göre 1210 kilometrekaredir. İlçeye bağlı 46 mahalle bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu araziler kent merkezinin yaklaşık 2 km batısında Doğanlar Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeye yönelimli ve eğimli arazi parçaları üzerinde yer almaktadır.

Planlama alanı 1/1000 ölçekli K35-B-17-B-1-A, K35-B-17-B-1-B, K35-B-17-B-1-C, K35-B-17-B-1-D paftaları ile 1/5000 ölçekli K35-B-17-B paftasında yer alırken, 1/25.000 ölçekli halihazırın K35-B4 paftasında ve 1/100.000 ölçekli halihazırın K35 paftasında yer almaktadır.

Harita 6: Planlama Alanının Konumu





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Coğrafya

Bünyan ilçe merkezi, il sınırlarının ortasındaki silsilede bulunan da 2002 rakımlı Kuramaz Dağının kuzey eteklerinde Boğaz Deresinin de oluşturduğu ova niteliğindeki vadi tabanı düzlükleri üzerine kurulmuştur. İlçe merkezi batıya doğru genişleyerek devam eden bu vadi düzlükleri ile çevrili iken diğer yönlerde ise nispeten eğimli arazi parçaları ile çevrilidir.

Tarım ve Orman Bakanlığınca yayımlanan 2018 yılı Corine Verileri sınıflandırmasına göre ilçe topraklarının %72,33'ünü Tarımsal Alanlar, %26,69'unu Orman ve Yarı Doğal Alanlar, %0,98'ini Yerleşik Alanlar oluşturmaktadır.

İlçenin genel morfolojik yapısını vadi düzlükleri, ovalar, eğimli arazi parçaları ve yükseltiler oluşturmaktadır. Kuzeyde ağırlıkla ova düzlükleri, orta kesimlerde güneybatı-kuzeydoğu uzanımlı sıradağ silsileleri ve güneyde bu dağların arasında kalan ova niteliğindeki geniş vadi düzlükleri yer almaktadır. Güneydoğu Torosların uzantılarından olan ve Tahtalı Dağlarının kuzeyinde kalan Bünyan ilçesi sınırlarında Kuramaz Dağı, Hınzır Dağı, Çekşorat Dağı, Beşpınar Dağı, Karakaya Dağı adlarında dağlar bulunmaktadır. İlçenin doğu sınırındaki 2167 rakımlı Kocadağ'ın ilçe topraklarında kalan uzantıları (*Köse Dağı, Çekşorat Dağı*) en yüksek bölgeyi temsil etmektedir.

İlçe toprakları Kızılırmak Havzası ile Seyhan Havzasının sınırları içinde kalmaktadır. Zamantı nehrinin ana kolu olan Çözümşek Deresi sularını Seyhan Hvzasındaki Göksu Nehrine boşaltırken, Boğaz Deresi Kızılırmak Nehrine boşaltmaktadır.

İlçede Boğaz Deresi (Sarımsaklı Suyu), Çörümşek Deresi gibi akarsular mevcuttur. Ayrıca Koyunabdal, Sarımsaklı Barajları ile Hazersah Göleti de yapay su alanlarındandır.

Planlama alanı; Kuramaz Dağının kuzey uzantıları üzerindeki eğimli arazi parçalarında yer almakta olup kuzeyindeki geniş vadi düzlüklerine doğru yönelimi olan araziler üzerindedir. Alanın kuzeybatı sınırlarından da Boğaz Deresi geçmektedir.

İklim ve Bitki Örtüsü

Bünyan ilçesi, Kayseri'nin diğer bölgeleri gibi Karasal İklim özelliklerinin tipik olarak görüldüğü İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Bünyan'da dört mevsim belirgin olarak yaşanır; kışlar uzun ve sert, yazlar ise kısa, sıcak ve kuraktır. Yağışlar çoğunlukla ilkbahar ve sonbahar aylarında yoğunlaşır

Tarım ve Orman Bakanlığınca yayımlanan 2018 yılı Corine Verileri sınıflandırmasına göre ilçe topraklarının % 26,69'unu Orman ve Yarı Doğal Alanlar oluşturmaktadır. İlçe ekonomisinde tarımın ön planda olması nedeniyle arazilerin yaklaşık %72,33'ü tarımsal üretim için kullanılmaktadır.

İlçede hakim olan Karasal İklim (*yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlı*) nedeniyle ağırlıklı olarak Bozkır (Step) Bitki Örtüsü özellikleri görülmektedir. İlçenin geniş düzlükleri ve platoları, ilkbahar yağışlarıyla kısa süre yeşeren, yaz kuraklığı ile sararıp kuruyan otsu bitki toplulukları olan bozkırlarla kaplıdır. Geven, Yavşan Otu, Yumak Otu, Çayır Otları ve Dikenli Çalılar, Sütleşen yaygın türlerdir.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Bünyan genelinde doğal ormanlık alanlar azdır ve ağaçlar genellikle akarsu boyları ve yüksek kesimlerde yoğunlaşır: İlçe merkezi ve köylerdeki su boylarında (nehir ve çay kenarlarında) daha fazla nem olduğu için söğüt ve kavak gibi ağaçlar dikilmiştir ve aynı zamanda doğal olarak da bulunur. Yüksek kesimlerde ve eğimli arazilerde, kuru ve soğuğa dayanıklı meşe çalılıkları (öbekler halinde) ve ardıçlar görülebilir. Dağlarda da kendiliğinden yetişen bodur çalılıklara ve keven gibi fundalık bitkilere rastlanır.

Planlama alanın ham arazilerden oluşmakta olup üzerinde bitki örtüsünün olmadığı yer yer kayalık alanlardan oluşan çıplak arazilerden oluşmaktadır.

Nüfus

2008 yılında 1.184.386 kişi olan Kayseri il nüfusu son on altı yılda 268.072 kişi artarak 2024 yılında 1.452.458 kişiye ulaşmıştır. Bünyan ilçesinin nüfusu ise aynı dönemde 4333 kişi azalarak 34.819 kişiden 30.486 kişiye düşmüştür.

TÜİK tarafından yayımlanan aynı dönemdeki istatistiklerine bakıldığında; Bünyan ilçesindeki hane halkı büyüklüğünün il geneline göre daha hızlı bir şekilde (%34,55) küçüldüğü görülmektedir. Bu verilere göre Bünyan ilçesinde 2008 yılında 4,40 olan hane halkı büyüklüğü, %34,55 oranında azalışla 2024 yılında 2,88'e inmiştir. Bu oran Kayseri il ortalamasında ise 4,20'den 3,15'e (%25) düşüş şeklinde gerçekleşmiştir.

Tablo 2: Yıllara Göre Hane Halkı Büyüklükleri (TÜİK)

	2008	2010	2015	2020	2024	Azalma % si
Bünyan	4.40	4.09	3.51	3.08	2.88	%34.55
Kayseri-38	4.20	3.95	3.58	3.36	3.15	%25.00
Türkiye-TR	4.00	3.84	3.52	3.30	3.11	%22.25

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>

Ekonomi

Bünyan'ın ekonomisi, ağırlıklı olarak birincil sektörlere (tarım, hayvancılık) ve tarihsel bir zanaat dalı olan halıcılığa dayanmaktadır. Ayrıca, mevsimlik işçilik de önemli bir geçim kaynağıdır. Tarım ve Hayvancılık Bünyan ekonomisinin yaklaşık %68'lik payı ile en önemli sektörüdür.

Tarla tarımı en temel uğraş olup, arazinin büyük bir bölümünde hububat (buğday, arpa, yulaf, çavdar) ve yem bitkileri (silajlık mısır) yetiştiriciliği yapılır.

Hayvancılıkta büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık yaygındır. İlçe merkezinde kurulan hayvan pazarı, hem ticareti canlandırır hem de hayvancılığı teşvik eder. Arıcılık ve kümes hayvancılığı da yapılmaktadır.

Bünyan, tarım ve halıcılığa kıyasla daha küçük bir sanayi sektörüne sahiptir. İlçede Bünsa Döküm A.Ş. gibi çelik grit ve çelik bilye üreten küçük ölçekli sanayi kuruluşları faaliyet göstermektedir. Mevsimlik inşaat işçiliği, halkın bir kısmı için önemli bir geçim kaynağıdır. Bölgesel ölçekte faaliyet gösteren gıda şirketleri ve alabalık üretme çiftlikleri bulunmaktadır.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Tarım ve sanayideki verimin ve iş imkanlarının kısıtlı olması nedeniyle, ilçe halkının önemli bir kısmı, özellikle yaz aylarında büyük şehirlere mevsimlik inşaat işçisi olarak göç etmektedir.

Ulaşım

Yerleşme, il merkezinin yaklaşık 46 km kuzeydoğusunda yer almakta olup Kayseri-Sivas karayolundan ayrılan hat ile il merkezine bağlantı sağlanmaktadır. Malatya'ya 308 km. Sivas'a 169 km. ve Nevşehir'e 118 km. Adana'ya, 330 km. Ankara'ya 353 km, İstanbul'a 804 km uzaklıktadır.

İlçe merkezi, Kayseri-Sivas karayolunun 15 km doğusunda kalmaktadır. Kayseri-Sivas karayolundan gelen bu bağlantı hattı yaklaşık 44 km güneye inildiğinde Kayseri-Malatya karayoluna bağlanır. Ana ulaşım arteri olarak görülen bu yol dışında kalan yollar diğer yerleşim yerlerine ulaşan köy yolu niteliğindedir.

Kayseri Havaalanı Bünyan ilçe merkezine yaklaşık 40 km mesafededir.

İlçe sınırlarından Sivas demiryolu hattı geçmektedir.

Planlama alanı; Bünyan kent merkezinin batısındaki Doğanlar Mahallesi sınırlarında yer almakta olup kuş uçuşu yaklaşık 2 km mesafededir. Alanın komşusu olan parsellere ve yerleşik alanlara 2 adet asfalt nitelikli mahalle yolu servis vermektedir.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



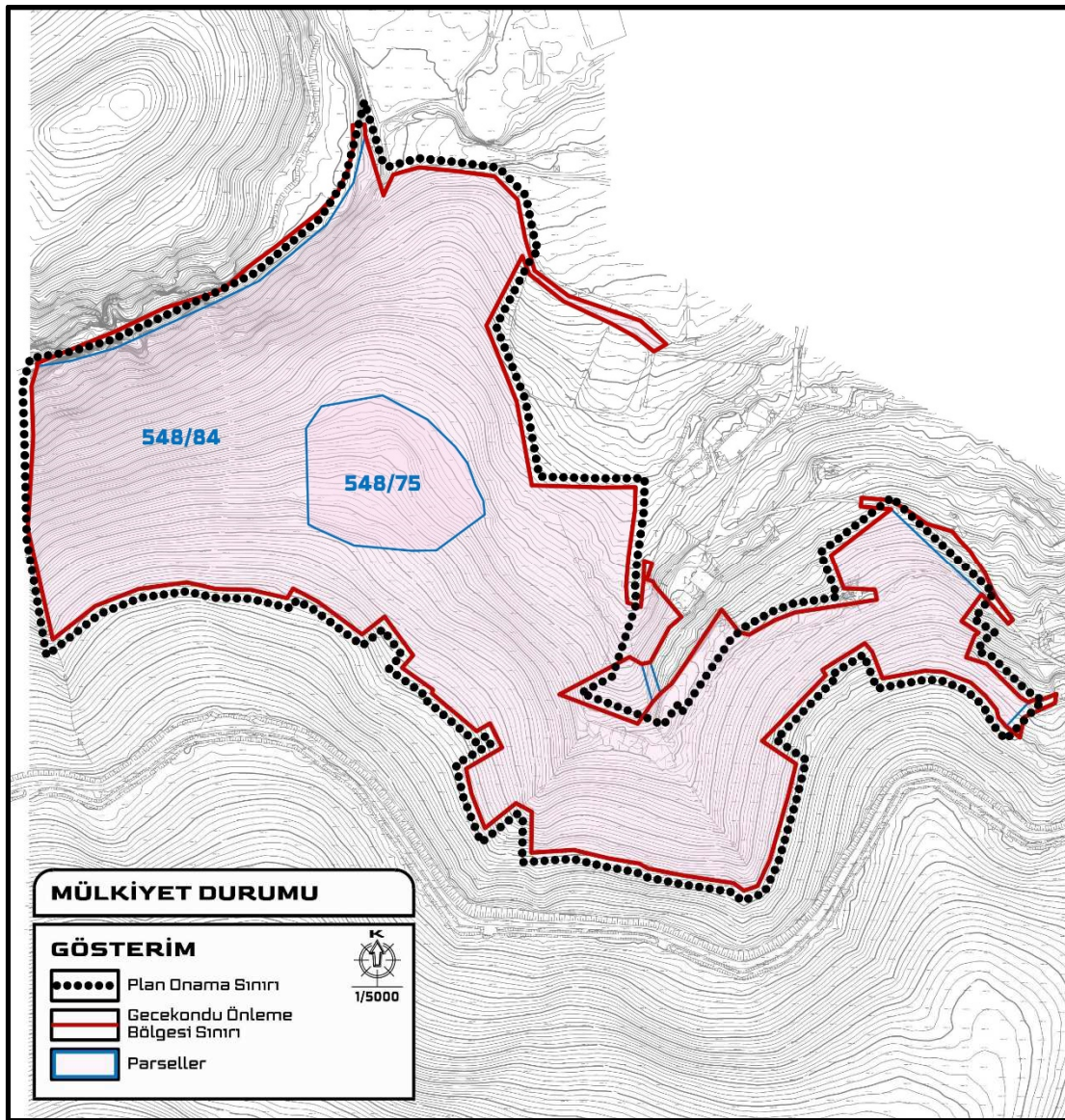
C. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİTİ

1.1. Mülkiyet Yapısı

İmar Planı hazırlanan alan, Doğanlar Mahallesinde 258.734,264 m² yüzölçümlü 548 ada 84 parsel ile 548 ada 75 parseli ve boşlukları kapsamaktadır. 548 ada 84 parselin mülkiyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda olup 548 ada 75 parselin mülkiyeti ise Bünyan Belediyesindedir.

Harita 7: Mülkiyet Durumu



Tablo 3: İmar Planına Konu Olan Parsellerin Durumu

Ada No	Parsel No	Nitelik	Malik	Alanı (m ²)
548	84	Ham Toprak	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	230.905,73
548	75	Bahçe	Bünyan Belediyesi	19.096,33



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu

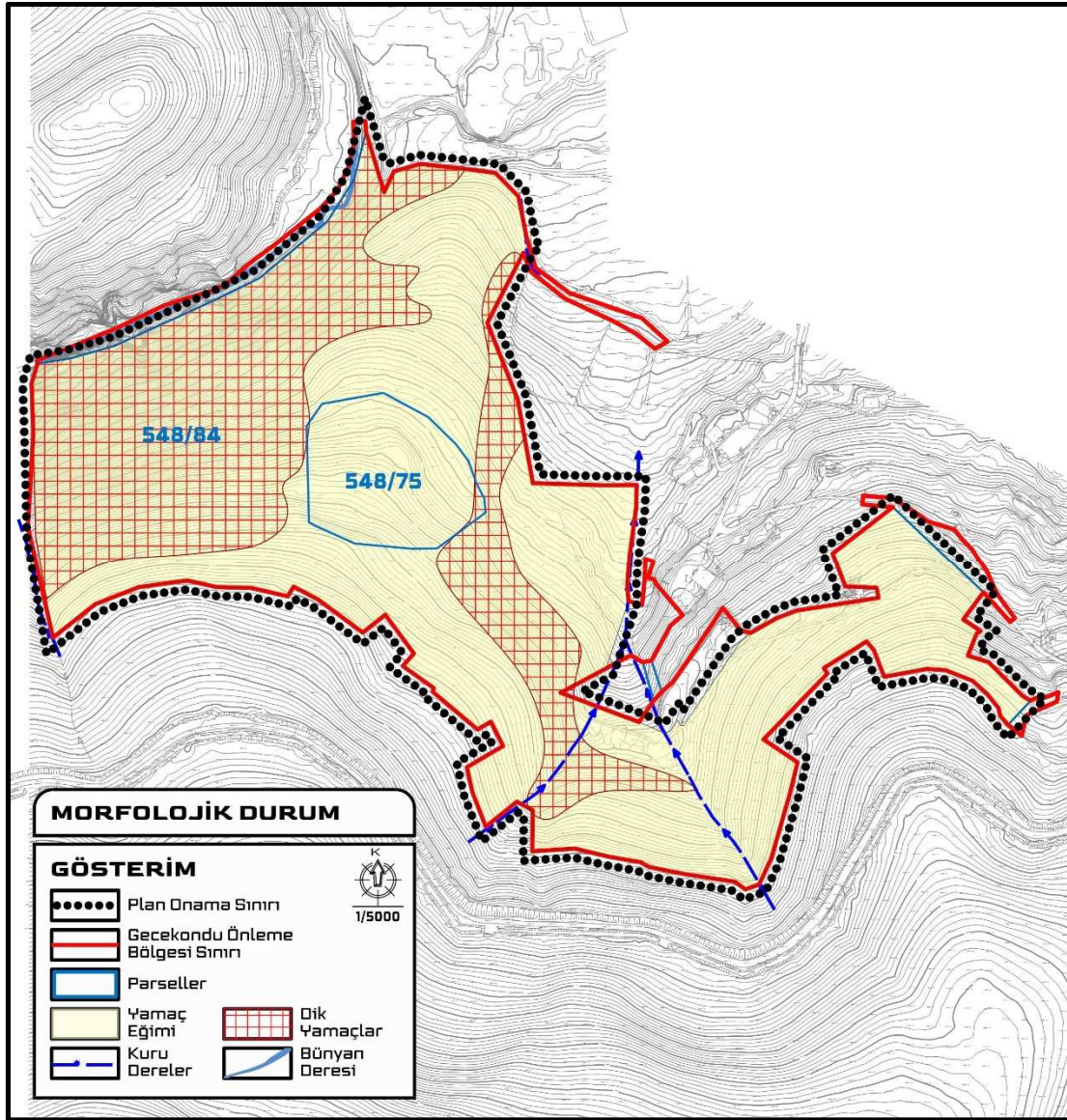


1.2. Arazi Yapısı

Planlama alanının genel morfolojisini kuzey-kuzeybatı ve kuzeydoğu yönünde sürekliliği de olan yamaç eğimleri ile dik yamaçlar oluşturmaktadır. Alanın kuzeybatısındaki Bünyan Deresi planlama alanını bu noktada sınırlandırmaktadır. Arazinin orta noktalarından güney-kuzey uzanımlı olarak geçen iki adet kuru dere yatağı bulunmaktadır.

Çalışma alandaki yükseklik güneye doğru gidildikçe artmaktadır. Çalışma alandaki en düşük kot kuzeydeki Bünyan Deresi civarında 1275 metre, en yüksek kot ise güneyde 1396 metredir. 127 metrelik bu kot farkı 225 metrelik mesafede gerçekleşmekte olup bu mesafedeki ortalama eğim ise %50'nin de üstündedir. Ancak saha içerisinde eğimin yer yer %15'in de altına düştüğü arazi parçaları bulunmaktadır.

Harita 8: Morfolojik Durum





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



1.3. Jeolojik-Jeoteknik Etüt

Planlama alanı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 02.10.2025 tarihinde onaylanan “*Kayseri İli Bünyan İlçesi Doğanlar Mahallesi İçerisinde Yer Alan, 24,36 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu*”nda; “*Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar*” ve “*Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler*” olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Raporun “Sonuç ve Öneriler” kısmından özetle;

➤ **Önemli Alanlar 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanının Jeolojisini Tavşancıdağtepe Formasyonuna ait kireçtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %%10-60 arasında değişmektedir. Tavşancıdağtepe Formasyona ait birimler nokta yüklemeye göre düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre düşük dayanımlı kayaç grubundadır.

Kireçtaşı birimleri, RQD’ye göre çok kötü-kötü kaliteli kayaç grubundadır.

Kireçtaşlarının çok kırıklı ve çatlaklı yapıda olması ve üst seviyelerde altere olması nedeniyle inceleme alanında yapılacak derin ve kontrolsüz kazı çalışmalarında stabilite problemi beklenebilecektir. Bu alanlar, üst kotlarda ve alan içinde görülen serbest asılı bloklardan gerek statik gerekse dinamik koşullarda etkilenmesi mümkün gözükmektedir. Ayrıca bu alanlarda heyelan türü duraysızlık problemi gözlenmemekle birlikte açılacak şevlerde stabilite probleminin meydana gelmesi muhtemeldir. inceleme alanında kompleks kütle hareketleri sorunları gözlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi vb. kompleks kütle hareketleri sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanındaki zeminlerde oturma, şişme, taşıma gücü vb. mühendislik problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma zemin etüdlerinde yapılarak gerek görülmesi halinde yapılacak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.*
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yan gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.*
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yükler hesaba alınarak tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.*



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



- *Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapılan ile desteklenmelidir.*
- *Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.*
- *Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.*
- *Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- *Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
- *Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.*
- *İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.*
- *Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.*

➤ **Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler**

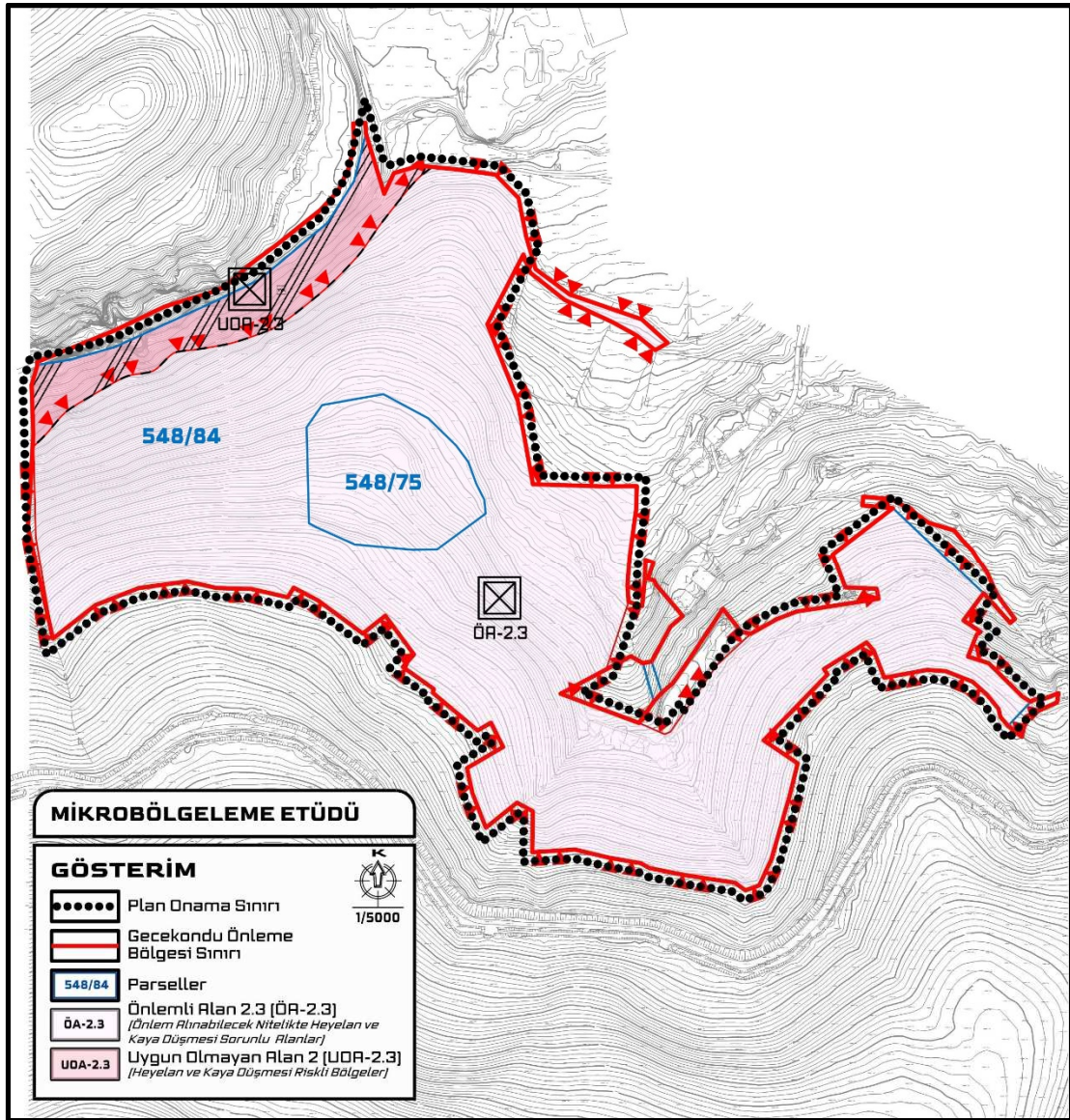
- *İnceleme alanının jeolojisini Jura yaşlı Tavşancıdağtepe Formasyonuna ait birimler oluşturmaktadır.*
- *İnceleme alanının topoğrafik eğimi >%60 arasında değişmektedir.*
- *İnceleme alanında yüksek açılı şevlerin bulunması, kayaların bol kırıklı-çatlaklı olası ve eklemler boyunca bir çok süreksizlik içermesi, askıda/ gömülü, yarı gömülü kaya bloklarının düşme riski olması nedeniyle bu alanlar Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiştir.*



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Harita 9: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü - Yerleşime Uygunluk Haritası



1.4. Özel Kanunlara Tabi Alanlara İlişkin Bilgiler

Kurum görüşlerinde de belirtildiği üzere planlama alanı sınırları içerisinde herhangi bir sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan, özel çevre koruma alanı/bölgesi bulunmamaktadır.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde hazırlanacak olan İmar Planı için görüş alınan kurumlar ve görüşlerin yazı özetleri aşağıda verilmiştir.

Tablo 4: Kurum Görüşleri ve Özet Bilgileri

KURUMLAR	GELEN YAZI Tarih/Sayı	GÖRÜŞÜN KISA ÖZETİ
1 BÜNYAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	15.05.2024/ 8640	Söz konusu alan ile ilgili olarak İdaremizce herhangi bir yatırım kararı bulunmamakta olup, yapılacak planlama çalışmaları ile ilgili herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
2 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	13.05.2024/ 9435341	Yapılan incelemede; bahse konu planlama alanının 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı görülmüştür.
3 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	09.05.2024/ 2923746	İmar planlama çalışmaları yapmak için görüş talep edilen alanlarda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.
4 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	07.05.2024/ 2024215373	24,45 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.
5 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TEDAŞ 13. Bölge Müdürlüğü (Kayseri)	14.05.2024/ 1010878	İmar planı yapılacak bölge için Dağıtım Şirketinden görüş sorulmuş olup, yazımız ekindeki Dağıtım Şirketine ait görüş yazısında belirtildiği gibi Genel Müdürlüğümüz Elektrik Dağıtım şebekesine ait herhangi bir tesis bulunmadığından, imar planı yapılmasında sakınca görülmemiştir.
6 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğü (Kayseri)	08.05.2024/ 2455564	İdarenizce yürütülecek planlama çalışmalarının yapılmasında Teşekkülümüz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır
7 KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	22.05.2024/ 11754	Alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 nazım imar planı bulunmamaktadır. 23.10.2017 tarihinde onanan 1/25000 ölçekli nazım imar planında ise tarım alanı ve mera alanı olarak planlıdır
8 KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı	19.07.2024/ 16085	Yapılan incelemeler neticesinde kurumumuza ait herhangi bir sulama alanında ya da sulama projesi içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir
9 KAYSERİ VALİLİĞİ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	14.05.2024/ 9462002	Planlama çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin; ÇDP'nin "7.20" numaralı plan hükmü doğrultusunda ÇDP'nin koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri çerçevesinde yürütülebileceği değerlendirilmektedir.
	13.05.2024/ 9469193	Belirtilen taşınmaz doğal sit alanları ve tabiat varlıkları kapsamında değerlendirilmiş olup 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği tabiat varlığı ya da doğal sit alanı ile özel çevre koruma bölgesi statüsünde bulunmamaktadır.
10 KAYSERİ VALİLİĞİ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	23.06.2025/ 1387323	Müdürlüğümüz kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, mezkûr taşınmazların bulunduğu alanda 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



11	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	10.05.2024/ 5104780	Doğanlar Mahallesinde bulunan 548 ada, 75 ve 84 parsel numaralı taşınmazlar, 2634 sayılı kanun uyarınca Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin içerisinde yer almamaktadır.
12	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Millî Eğitim Müdürlüğü	11.07.2024/ 110097382	Yazıda belirtilen taleplere uyulması gerekmekte olduğu ifade edilmiştir.
13	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü	08.05.2024/ 243289696	Alanda sağlık tesis alanı ayrılması şartıyla İdarenizce planlama çalışması yapılmasında Müdürlüğümüz tarafından herhangi bir sakınca görülmemektedir.
14	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	07.05.2024/ 5741900	Güzergahlarda Bakanlığımız yetkisi kapsamında mevcut veya devam eden Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi Projesi bulunmamaktadır.
15	KAYSERİ VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	30.09.2024/ 15986941	Yerinde yapılan Etüt çalışmasında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Tanımlar başlıklı 3. Maddesinin i bendinde bahsedilen "Tarım dışı alanlar" tanımı içerisinde olduğu tespit edilmiştir.
16	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	28.05.2024/ 5197030	Talep konusu alanın herhangi bir sit alanı (arkeolojik, kentsel, tarihi) veya korunma alanı içerisinde kalmadığı, alanda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydı bulunan herhangi bir taşınmaz yer almadığı tespit edilmiştir.
17	MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı	0.05.2024/ 431565	Söz konusu mahallelerde bulunan parsellerde NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.
18	MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI Lojistik Genel Müdürlüğü Sivas İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	08.05.2024/ 3516270	Planlama sahası içerisinde bakanlığımız sorumluluğunda bulunan askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.
19	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü	24.05.2024/ 4652374	Kurum görüşünde belirtilen dere yatakları ve taşkın sahalarına riayet edilmesi talep edilmektedir.
20	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	09.05.2024/ 14194462	İnceleme ve değerlendirme neticesinde bahse konu planlama sahası dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.
21	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Orman Genel Müdürlüğü Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü	30.05.2024/ 11968485	Projesinin orman sayılan alanlara isabet etmediği tespit edilmiş olup; bahse konu faaliyetin gerçekleşmesinde kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığına dair düzenlenen İnceleme Raporu yazımız ekinde sunulmuştur.
22	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Karayolları Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü	17.05.2024/ 1529451	Söz konusu planlama alanı; Bünyan-Köprübaşı İl Yolu güzergahımıza yaklaşık 750 metre mesafede olup imar planı çalışmalarına ilave edilecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.
23	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	31.05.2024/ 1922531	İlgi yazılarınız ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.
24	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI DDY İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 4. Bölge Müdürlüğü (Sivas) Emlak Servisi Müdürlüğü	07.05.2024/ 884091	Söz konusu alan üzerinde herhangi bir taşınmazımız ya da projemiz bulunmadığından, Teşekkülümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
25	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	08.05.2024/ 77943	Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin sureti Ek'te yer alan İlgi (d) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



3. EŞİK SENTEZİ

Planlama çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla fiziksel ve çevresel sınırlamaları gösteren bir eşik sentezi hazırlanmıştır. Bu senteze göre; yönetsel ve sosyo-ekonomik eşiklerin ve sınırlayıcılarının bulunmadığı alanda; dere yatağı, taşkın sahası, yapı yasaklı alan gibi gelişimi kısıtlayıcı görüşler/etütler ile eğimli arazi parçalarına bağlı olarak ortaya çıkan fiziksel sınırlayıcılar bu alanda bulunmaktadır.

Alınan görüşlerle birlikte yapılaşmayı yönlendirici karar olarak değerlendirilen Jeolojik-Jeoteknik Etütler de bu kapsamda dikkate alınmış ve genel morfolojik durum ile birlikte eşik sentezine yansıtılmıştır.

Planlama alanında kentsel gelişmeyi kısıtlayıcı niteliklerde olan eşikleri, yasal ve fiziksel sınırlayıcılar olarak ikiye ayırmak mümkündür.

➤ **Yasal Sınırlayıcılar:**

Bu başlık altında mevzuatın öngördüğü kapsamda imar planına esas olarak alınan kurum görüşleri önemli yer tutar. Alınan görüşlerde; dere taşkın sahası gibi sınırlayıcıları olan kurum verileri ile jeolojik etüt kapsamında yerleşmeye kapatılan arazi parçaları bulunmaktadır. Yasal sınırlayıcıları olan ilgili kurum görüşleri ve kapsamaları şu şekildedir.

- ***Taşkın Sular, Yer Altı Suları, Sular ve Sulanabilir Araziler kapsamında; DSİ Etüdü***
DSİ tarafından verilen kurum görüşüne göre, alanın batı sınırında ve orta kesimlerinde birer adet dere yatağı ve alanın kuzey sınırlarında Bünyan Çayı bulunmaktadır. Alınan kurum görüşünde;

“...Bünyan Çayı boyunca yatak ekseninden itibaren sağlı sollu 35'er metre olmak üzere toplamda 70 metrelik bir bandın dere yatağı ve taşkın alanı olarak korunması,

1 nolu Kuru Dere boyunca dere yatağının yatak ekseninden itibaren sağlı sollu 5'er metre olmak üzere toplamda 10 metrelik bir bandın dere yatağı ve taşkın alanı olarak korunması,

2 Nolu Kuru Dere boyunca dere yatağının yatak ekseninden itibaren sağlı sollu 5'er metre olmak üzere toplamda 10 metrelik bir bandın dere yatağı ve taşkın alanı olarak korunması ve imar dışında tutulması, dere yatağına da herhangi bir müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.” denilmiştir.

- ***İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt;***
Alana ilişkin olarak hazırlanan Mikrobölgeleme Etüdünde sakıncalı alan olarak değerlendirilerek Bünyan Deresi boyunca “Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler” kapsamında yerleşime kapatılan *Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3)* bulunmaktadır. Bu alanlara ilişkin görselleştirme eşik sentezi üzerinde de verilmiştir.

➤ **Doğal/Fiziksel Sınırlayıcılar:**

- ***Eğimli Alanlar***
Alanda, doğal kaynaklar ve çevresel değerler kapsamında eşik oluşturabilecek nitelikte fiziksel sınırlayıcı olabilecek eğimli arazi parçaları da bulunmaktadır. Arazideki ortalama eğim %25'ler civarında olup %50'nin de üzerine çıktığı geniş arazi parçaları ile kayalık



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu

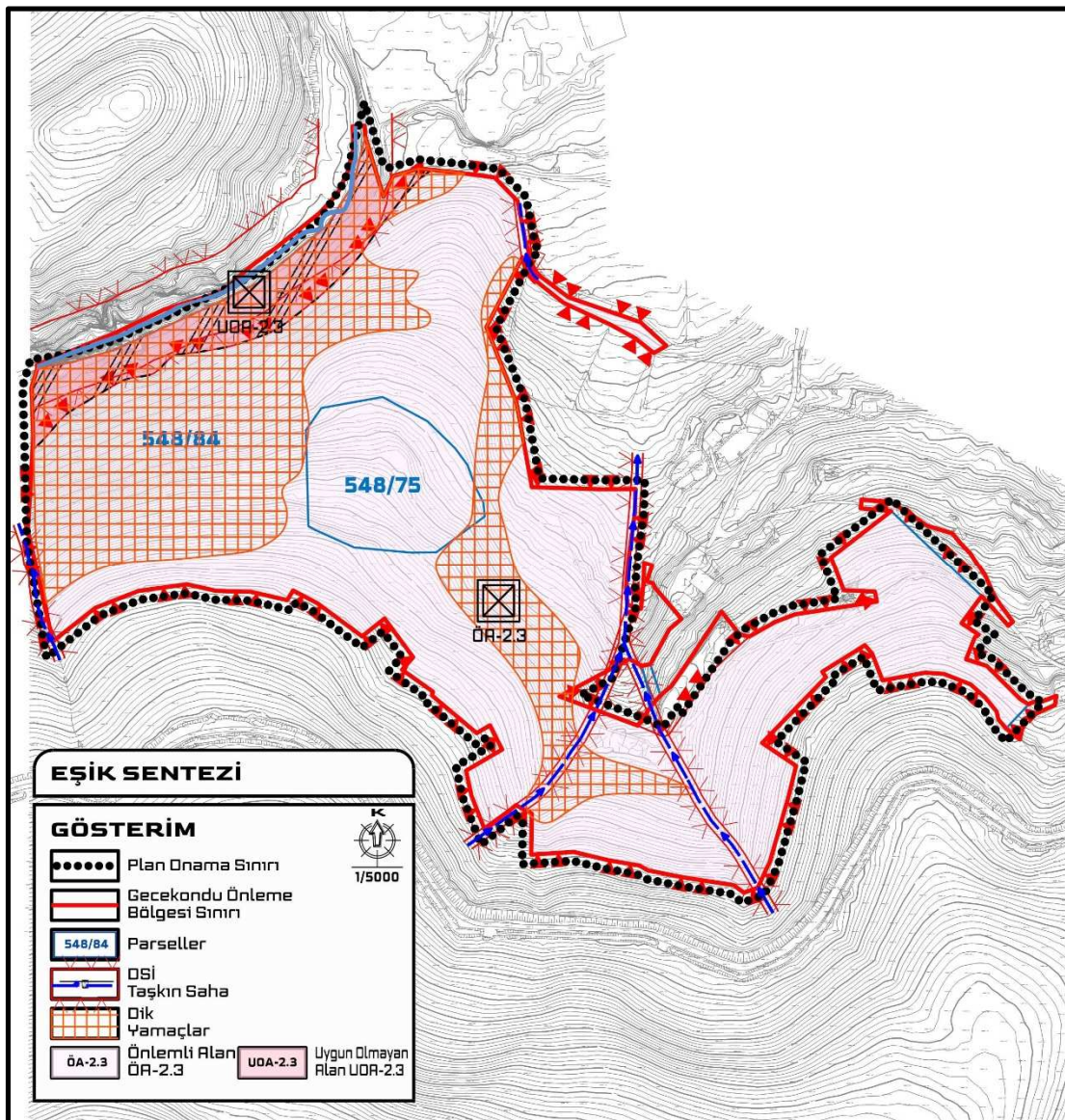


alanlar da bulunmaktadır. Süreklilik arz eden bu türdeki yüksek eğimli arazi parçaları ile kayalık alanlar eşik sentezinde doğal/fiziksel kısıtlayıcı olarak değerlendirilmiş olup dik yamaçlar olarak gösterilmiştir.

- **Dere Yatakları ve Taşkın Sahaları**

Hem kurum görüşlerinde belirtildiği hali ile hem de doğal kaynaklar ve çevresel değerler kapsamında eşik oluşturabilecek veya fiziksel sınırlayıcı olabilecek nitelikte mevsimlik akış gösteren iki dere yatağı ile Bünyan Deresi yatağı ve taşkın sahalarına ilişkin görselleştirme eşik sentezi üzerinde gösterilmiştir.

Harita 10: Eşik Sentezi





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



4. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 258.734,264m²'lik alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle bu arsalarda konut yapılabilmesi ve çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 02.05.2025 tarih ve 823752 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı; 1/5000 ölçekli halihazırın K35-B-17-B paftasında, 1/1000 ölçekli halihazırın ise K35-B-17-B-1-A, K35-B-17-B-1-B, K35-B-17-B-1-C, K35-B-17-B-1-D paftalarında olmak üzere toplam beş (5) pafta içerisinde yer almaktadır.

Tablo 5: Doğanlar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

UTM 3 DERECE-ITRF 96 DİLİM NO: 36								
Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
1	485 113.118	4 301 752.811	52	485 513.719	4 301 283.903	103	485 525.430	4 301 116.206
2	485 124.541	4 301 753.499	53	485 532.673	4 301 291.068	104	485 508.472	4 301 057.410
3	485 125.149	4 301 743.399	54	485 550.593	4 301 293.765	105	485 496.934	4 301 032.680
4	485 142.446	4 301 686.458	55	485 610.001	4 301 303.090	106	485 483.948	4 301 028.132
5	485 151.628	4 301 706.023	56	485 608.073	4 301 312.600	107	485 474.203	4 301 035.288
6	485 175.931	4 301 713.051	57	485 578.531	4 301 313.976	108	485 427.872	4 301 042.303
7	485 209.319	4 301 709.651	58	485 566.553	4 301 345.564	109	485 392.908	4 301 049.204
8	485 247.585	4 301 704.635	59	485 623.484	4 301 389.494	110	485 385.075	4 301 053.723
9	485 269.413	4 301 682.433	60	485 594.573	4 301 392.111	111	485 355.178	4 301 058.869
10	485 276.626	4 301 645.972	61	485 595.313	4 301 400.343	112	485 322.575	4 301 066.637
11	485 285.607	4 301 615.248	62	485 621.715	4 301 398.131	113	485 282.491	4 301 064.067
12	485 317.670	4 301 591.434	63	485 636.512	4 301 390.115	114	485 283.058	4 301 102.727
13	485 385.946	4 301 567.876	64	485 657.340	4 301 375.663	115	485 267.952	4 301 110.774
14	485 410.453	4 301 545.661	65	485 681.336	4 301 368.415	116	485 238.559	4 301 087.255
15	485 398.617	4 301 538.867	66	485 688.494	4 301 359.788	117	485 225.882	4 301 119.864
16	485 381.198	4 301 552.715	67	485 698.519	4 301 349.258	118	485 220.712	4 301 143.275
17	485 358.329	4 301 565.300	68	485 702.371	4 301 343.195	119	485 254.949	4 301 163.328
18	485 312.995	4 301 586.361	69	485 712.212	4 301 328.717	120	485 243.340	4 301 186.297
19	485 280.664	4 301 611.915	70	485 719.829	4 301 311.491	121	485 230.784	4 301 178.884
20	485 274.026	4 301 629.269	71	485 723.940	4 301 304.158	122	485 188.297	4 301 214.588
21	485 239.883	4 301 563.346	72	485 738.642	4 301 284.165	123	485 189.401	4 301 217.956
22	485 268.628	4 301 491.067	73	485 734.351	4 301 280.333	124	485 160.123	4 301 238.758
23	485 283.028	4 301 412.097	74	485 718.713	4 301 297.846	125	485 170.605	4 301 250.542
24	485 348.481	4 301 410.117	75	485 709.135	4 301 308.357	126	485 143.516	4 301 287.147



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



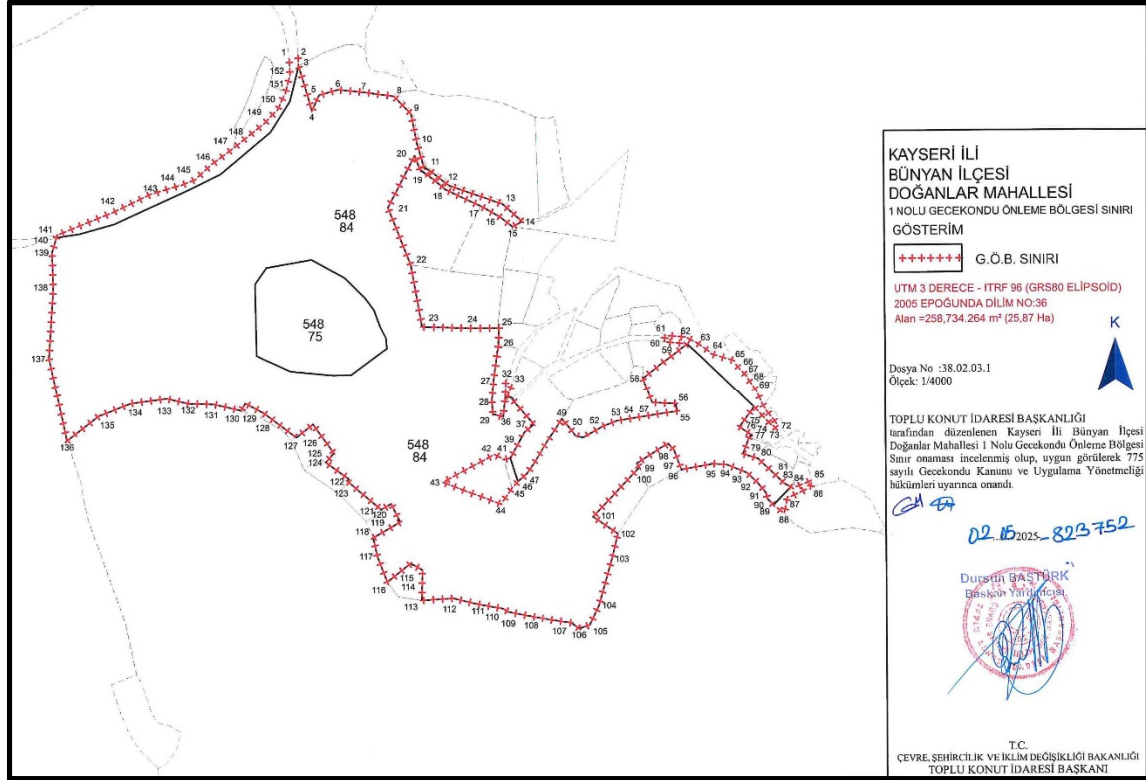
25	485 381.234	4 301 410.317	76	485 690.018	4 301 282.656	127	485 122.200	4 301 270.337
26	485 380.657	4 301 388.593	77	485 706.391	4 301 271.799	128	485 079.918	4 301 301.522
27	485 374.453	4 301 343.361	78	485 702.639	4 301 269.384	129	485 056.788	4 301 313.658
28	485 372.300	4 301 315.769	79	485 694.325	4 301 248.459	130	485 051.258	4 301 304.537
29	485 373.450	4 301 300.252	80	485 713.893	4 301 242.406	131	485 016.945	4 301 312.377
30	485 386.272	4 301 296.167	81	485 745.747	4 301 210.904	132	484 983.904	4 301 313.287
31	485 388.813	4 301 321.138	82	485 753.619	4 301 205.996	133	484 956.258	4 301 319.500
32	485 389.446	4 301 340.313	83	485 758.617	4 301 208.639	134	484 910.160	4 301 313.188
33	485 397.037	4 301 337.806	84	485 762.065	4 301 207.055	135	484 869.330	4 301 297.132
34	485 391.933	4 301 322.334	85	485 780.029	4 301 214.081	136	484 829.243	4 301 265.609
35	485 397.919	4 301 320.237	86	485 778.689	4 301 205.485	137	484 805.509	4 301 370.954
36	485 399.964	4 301 315.895	87	485 749.459	4 301 192.105	138	484 810.704	4 301 458.954
37	485 424.772	4 301 286.802	88	485 745.357	4 301 172.855	139	484 809.081	4 301 506.039
38	485 413.123	4 301 276.798	89	485 732.346	4 301 183.327	140	484 814.601	4 301 524.873
39	485 404.415	4 301 260.672	90	485 725.128	4 301 191.584	141	484 814.236	4 301 527.599
40	485 395.226	4 301 243.968	91	485 723.348	4 301 199.334	142	484 887.584	4 301 557.412
41	485 387.069	4 301 242.370	92	485 712.437	4 301 212.625	143	484 934.901	4 301 579.996
42	485 375.540	4 301 248.843	93	485 698.825	4 301 224.859	144	484 978.420	4 301 593.273
43	485 309.092	4 301 213.544	94	485 673.423	4 301 234.818	145	484 991.328	4 301 598.436
44	485 383.392	4 301 185.869	95	485 655.908	4 301 236.039	146	485 016.038	4 301 620.196
45	485 397.323	4 301 206.186	96	485 615.318	4 301 228.680	147	485 041.052	4 301 638.569
46	485 404.928	4 301 214.482	97	485 605.412	4 301 254.027	148	485 058.201	4 301 652.215
47	485 415.747	4 301 223.977	98	485 598.593	4 301 261.943	149	485 081.252	4 301 670.471
48	485 431.672	4 301 247.082	99	485 558.131	4 301 236.799	150	485 098.585	4 301 688.727
49	485 462.702	4 301 293.643	100	485 561.544	4 301 231.686	151	485 108.608	4 301 710.184
50	485 479.822	4 301 272.217	101	485 501.131	4 301 169.534	152	485 114.140	4 301 732.128
51	485 488.927	4 301 269.926	102	485 533.317	4 301 147.849			



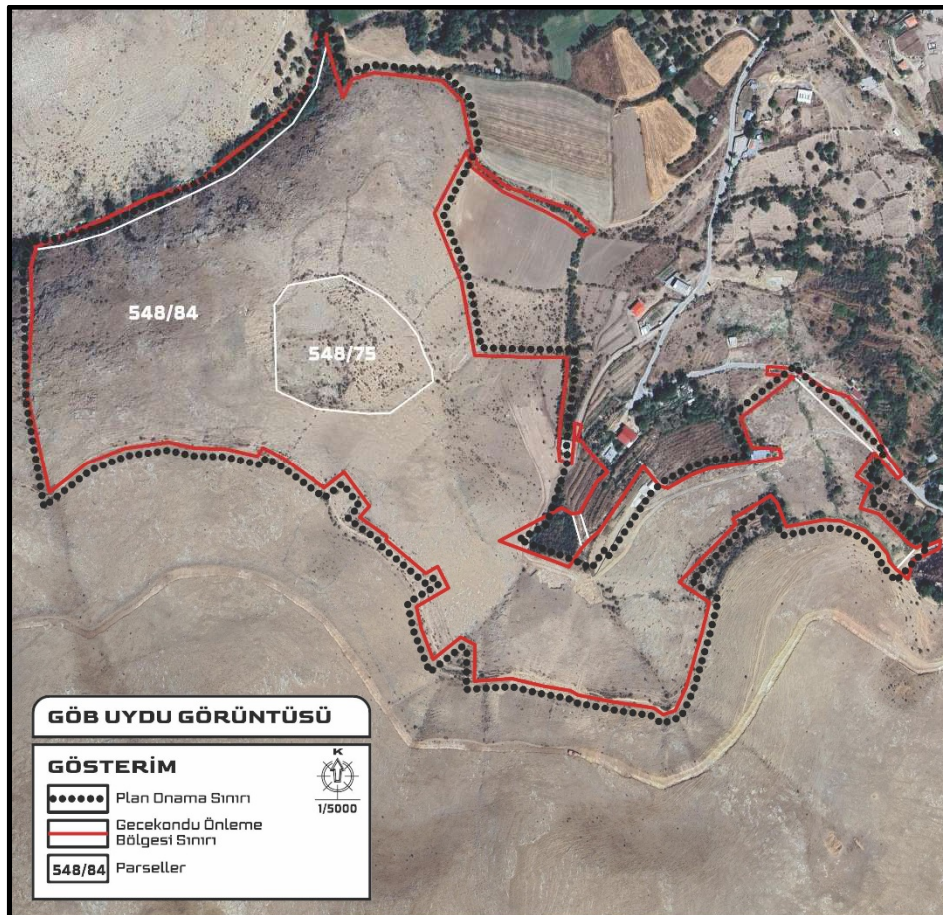
KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Harita 11: Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



Harita 12: Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu

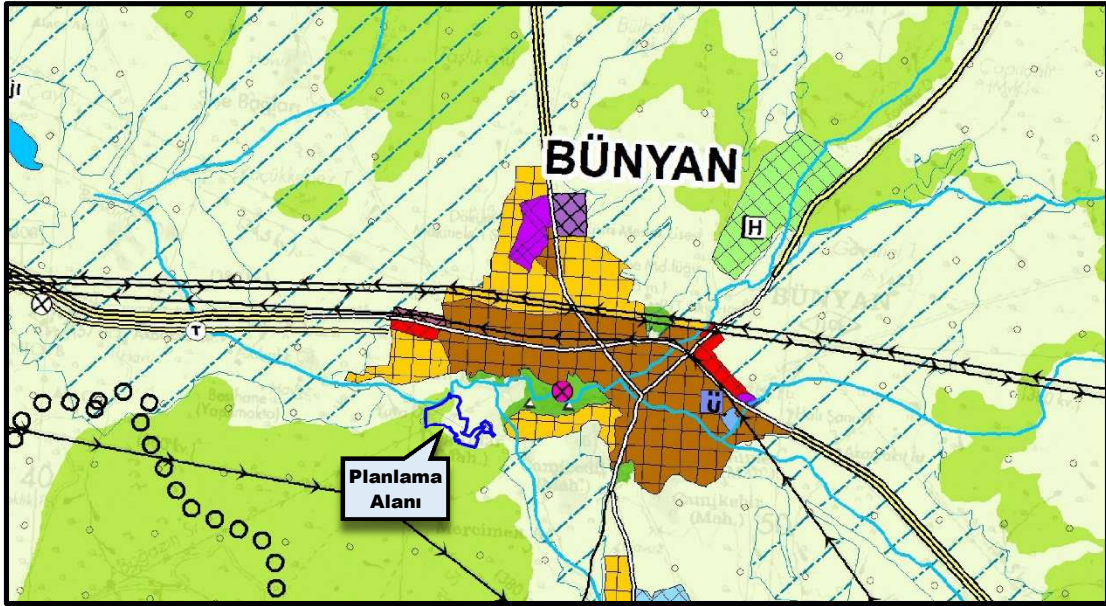


5. MER'İ PLANLAR

5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı, Kayseri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının K35 paftasında “Tarım Alanı” ve “Mera Alanı” gösterimiyle planlıdır.

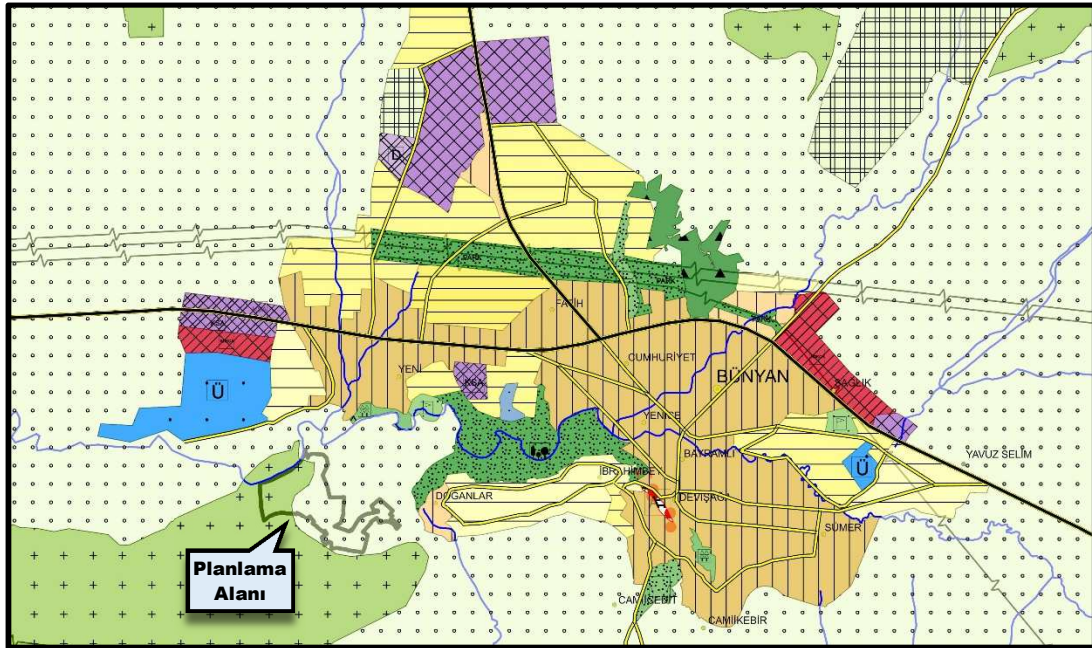
Harita 13: 1/100.000 Ölçekli Kayseri Çevre Düzeni Planındaki Durumu



5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının K35-B4 paftasında “Tarım Alanı” ve “Mera Alanı” gösterimiyle planlıdır.

Harita 14: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bu alanda herhangi bir Nazım İmar Planı ve kararı bulunmamaktadır.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



D. NAZIM İMAR PLANI

Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 258.734,264 m²'lik alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle bu arsalarda konut yapılabilmesi ve çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 02.05.2025 tarih ve 823752 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi 1 No’lu Gecekondur Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca yürütülen sosyal konut ve arsa tahsis projeleri kapsamında, konut kullanımlı tahsise hazır imar parsellerinin ve donatı alanlarının üretilebilmesi için Gecekondur Önleme Bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde alınan kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesini ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6. 7. ve 20. maddelerine dayanılarak imar planı hazırlanmıştır.

Bu kapsamda 1 No’lu Gecekondur Önleme Bölgesi içindeki kadastru yolları ve tescil harici boşluklar da dahil edilerek 548 ada 75 parsel ve 548 ada 84 no’lu kadastru parsellerde olmak üzere 241.528,315 m²’lik alanda planlama çalışması yürütülmüştür.

1. GENEL KARARLAR

Planlama alanında, alanın konum ve özellikleri belirlenerek fiziksel analizler yapılmış ve 775 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yürütülmüş olup;

- Bu plan çalışmasıyla doğal ve yapay eşiklere uyum sağlanmış, arazi eğimi ve planın grafik bütünlüğü de gözetilerek planlama çalışmaları tamamlanmıştır.
- Planlama alanının Bünyan kent merkezine ve meri imar planına olan yakınlığı, kullanım kararlarında öncelikli olarak değerlendirilmiştir.
- İmar Planına konu edilen alanda ihtiyaç duyulan donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen standartlar doğrultusunda ayrılmıştır.
- Plan kapsamında “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” önerilmiş ve gelecek nüfus kapsamında ihtiyaç duyulan donatı alanları, yakın çevre ilişkileri ve komşuluğunda bulunan Nazım İmar Planı kararları da dikkate alınarak ayrılmıştır.
- Konut kullanımları başta olmak üzere, büyük alan kullanımlarının tamamına yetecek ve bu fonksiyonların en uygun seviyede çalışmasını sağlayacak düzeyde ulaşım aksları planın komşuluğundaki yapıli çevreye ve altyapıya uygun şekilde önerilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde Çubuk kent bütünü Nazım İmar Planında Toplu Konut Alanı olarak planlı olan bu araziler, alınan kurum görüşleri ve çevresel analizler doğrultusunda; Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Park ve Yeşil Alan, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Ticaret ve Yol Alanları şeklinde planlanmıştır.



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



İmar Planı hazırlanan bu alanda; morfolojik durum ve çevresel bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı kurgulanmış ve alan içi ulaşım için 10 metrelik taşıt yolları çözümlenmiştir.

2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları; alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan mesafesi, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

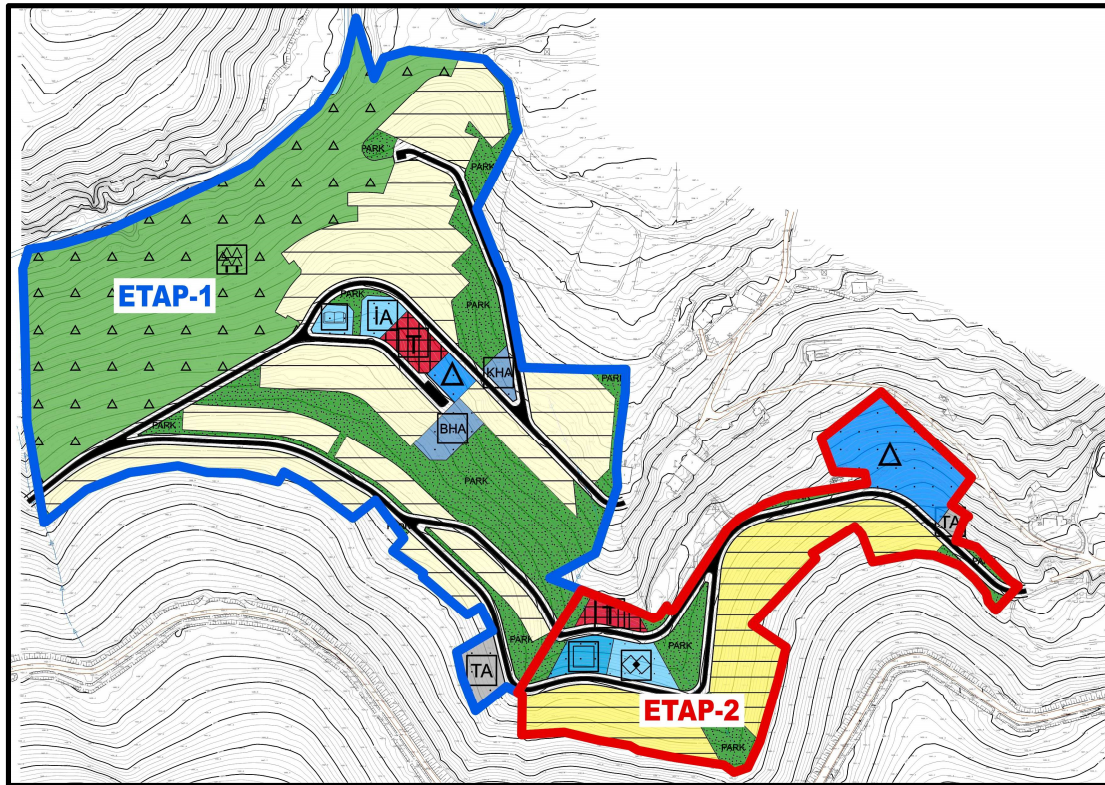
Nazım İmar Planı hazırlanan 24,15 hektar büyüklüğündeki alanda:

- Bütün planlama alanını kapsayacak şekilde, yapılması planlanan konut alanları ile donatıların alanı hesaplanarak (yol, ticaret, su yüzeyi ve ağaçlandırılacak alanlar da hesap dışı bırakılarak) brüt yoğunluk kararları verilmiştir. Müstakil parsellerin olduğu kesimlerde Düşük Yoğunluklu Konut Alanı kararı verilirken planlama alanının doğusundaki bir kısım alan üzerinde Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı kararı verilmiştir.

Tablo 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesapları

Kullanım	Alan (ha)	Meri Plandaki Brüt Yoğunluk (kişi/ha)	Yoğunluk Kabulü (kişi/ha)	Plan Nüfusu
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha) – Etap 1	10,82	-	55	595
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha) – Etap 2	4,68	-	125	585
TOPLAM	15,50			1180

Harita 15: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yoğunluk Etapları





KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Hazırlanan Nazım İmar Planı ile;

- Arazi yapısına göre düzenli yapılaşmanın desteklendiği, düşük ve orta yoğunluklu yapılaşmaya uygun konut adaları ile birlikte bir makroform oluşturulmuş ve ulaşım ağı da bu çerçevede çözülmüştür.
- İmar Planı kararları ile artan nüfusun ihtiyacının üzerinde park ve yeşil alan önerilmiştir.
- Konut bölgelerine hizmet edecek şekilde; Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Park ve Yeşil Alan, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ayrılarak planlanan nüfusun hizmet ihtiyacı karşılanmıştır.

İmar planı hazırlanan 24,15 hektarlık planlama alanının tamamı yasal ve fiziksel sınırlayıcılar çerçevesinde “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve donatı alanları olarak tasarlanmıştır.

Kayseri İli, Bünyan İlçesi, Doğanlar Mahallesi 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı için hazırlanan alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM TÜRÜ		ALAN	
		m ²	%
Konut Alanları	Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	58.762,70	24,33
	Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	25.425,07	10,53
Kentsel Çalışma Alanları	Ticaret Alanı	3.323,21	1,38
	Belediye Hizmet Alanı	1.996,51	0,83
	Kamu Hizmet Alanı	840,44	0,35
Sosyal Altyapı	Eğitim Alanı	9.624,31	3,98
	Sağlık Alanı	1.747,66	0,72
	Sosyal Tesis Alanı	2.061,17	0,85
	Kültürel Tesis Alanı	966,15	0,40
	İbadet Alanı	1.324,04	0,55
Açık ve Yeşil Alanlar	Park ve Yeşil Alan	42.735,94	17,69
	Ağaçlandırılacak Alan	62.732,71	25,97
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Teknik Altyapı Alanı	2.616,61	1,08
	Su Yüzeyi	125,58	0,05
	Yollar	27.246,22	11,28
TOPLAM		241.528,32	100,00

Nazım İmar Planı alan dağılımına bakıldığında, planlama alanındaki en büyük kullanımın %34,86 ile gelişme konut alanlarında olduğu görülmektedir. Ardından %25,97 ile ağaçlandırılacak alan ve %17,69 ile park ve yeşil alan kullanımı gelmektedir.

Planlama alanındaki donatıların konumları ve fonksiyonları belirlenirken; topoğrafik eşiklere, meri plandaki mevcut ve öneri kentsel donatılara olan uzaklıklara, yaşaması öngörülen nüfusun



KAYSERİ İLİ, BÜNYAN İLÇESİ, DOĞANLAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



büyüklüğüne ve kamusal alandaki kullanım ihtiyaçlarına dikkat edilmiş ve en yüksek düzeyde fayda sağlanabilmesi için çözümler üretilerek kullanım kararları verilmiştir.

Planlama çalışmasının yapıldığı alanda asgari alansal büyüklükler eğitim tesisleri haricinde tam olarak sağlanmakla beraber tüm donatı tiplerinin proje içerisinde yer seçmesinin mümkün olmaması ve eğitim gibi hizmetlerin en azından bir mahalle ölçeğinde belirlenebileceği öngörüsü ile erişim mesafeleri ve donatıların inşaat alanı yoğunlukları göz önünde bulundurularak ihtiyacın da üzerinde İlköğretim Tesis Alanı ayrılmış ve gerek projelendirilen gerekse yakın çevredeki komşu donatı alanlarında hesaplanan nüfus için vereceği hizmetlerin de bu kapsamda yeterli olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla plan nüfusuna göre küçük bir alan olarak ayrılması gereken ancak minimum alan büyüklüğünü de sağlayamayan ve aynı zamanda doğusundaki meri planında, yeter sayıda bulunan ortaokul ve lise gibi kullanımlar, yukarıda açıklanan plan kurgusu çerçevesinde bu plan kapsamında ayrılmamıştır.

Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

