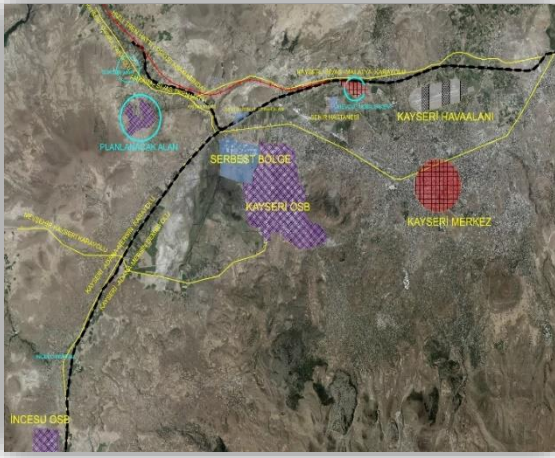


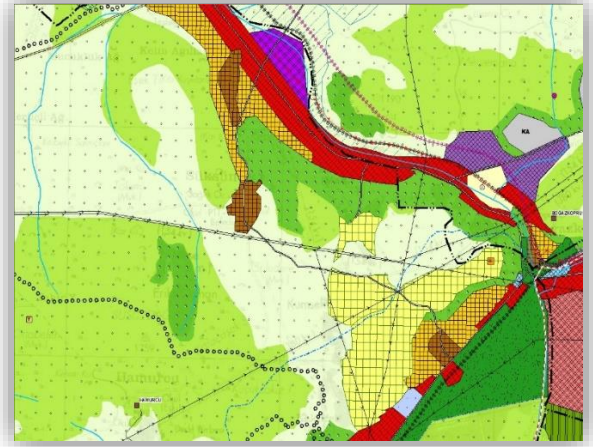
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YOZGAT-SİVAS-KAYSERİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

S.S. Kaymobsan İhtisas Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'nin 21.08.2025 tarihli ve 13541862 sayılı dilekçesi ile Kayseri İli İncesu İlçesi, Süksün-Hürriyet Mahallesi ve Süksün-Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde toplam 298,8 ha'lık alanın birinci etabı olarak yaklaşık 244 ha alanda Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarihli ve 149 sayılı kararı ile yapılması amaçlanan nazım imar planı çalışma sınırının yeniden güncellenerek bölgenin ihtiyaçlarına istinaden söz konusu alanın donatı alanları ile birlikte Küçük Sanayi Alanı olarak planlanması amacıyla Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.



Uydu Görüntüsü



Mevcut Durum

Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibariyle “Çayır-Mera Alanı”, “Ağaçlandırılacak Alan”, “Tarım Alanı” ve “Bağ-Bahçe Dokulu Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığı ve çalışma alanı içerisinde “Enerji İletim Hattı”nın geçtiği anlaşılmıştır. Bununla birlikte planlanması düşünülen 244 ha. büyüklüğündeki alanın bir kısmının mera vasfında, Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğu ve bir kısmının ise şahıs mülkiyetinde ve tarla vasıflı arazilerden oluştuğu belirlenmiştir. Ayrıca plan değişikliği teklifi içerisinde yer alan Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün Mahallesi 2131 Ada 6, 8, 10, 14, 19, 16, 67, 74, 79, 80, 81, 85, 86, 90, 91, 93 Parseller, 2164 Ada 76, 79, 80, 81, 85, 86, 94, 287, Parseller ve 2128 Ada 4, 12 Parsellere ilişkin imar planı çalışmaları yapılabilmesi adına muvafakatların alındığı anlaşılmıştır.

Yapılan incelemede mevcut Küçük Sanayi Sitesinin kent merkezinde sıkışıp kaldığı ve kent merkezini olumsuz yönde etkilediği gerekçesiyle ilçe merkezi dışında yeni bir küçük sanayi sitesi kurulmasının istendiği anlaşılmıştır.

Diğer yandan 3/03/2022 tarihli ve 31777 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik eki Gösterimler, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, Açıklamalar başlığı altında Kentsel Servis Alanları “Belediye

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu kapsamda Bakanlığımızca 07.09.2012 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde Kentsel Servis Alanlarına ilişkin herhangi bir plan hükmünün yer almadığı anlaşılmış olup söz konusu faaliyetlerin yürütülmesinde esas olacak Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 4.73. Kentsel Servis Alanı tanımı ve 8.2.9. Kentsel Servis Alanları başlığı altında “8.2.9.1. Bu alanlara ilişkin imar planları ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” plan hükmü düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. Maddesinin "(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde; a)Kamu yatırımlarına, b)Çevrenin korunmasına, c)Çevre kirliliğinin önlenmesine, ç)Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine, d)Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede hükümlerinde çevre düzeni planlarında hangi şartlarda değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." değişikliklerin hangi koşullarda yapılabileceği belirtilmiştir.

Ayrıca dilekçe ekinde yer alan plan teklifine ilişkin ilgili kurum/kuruluş görüşlerinde de bahse konu plan teklifine ilişkin sakınca bulunmadığı bildirilmektedir.

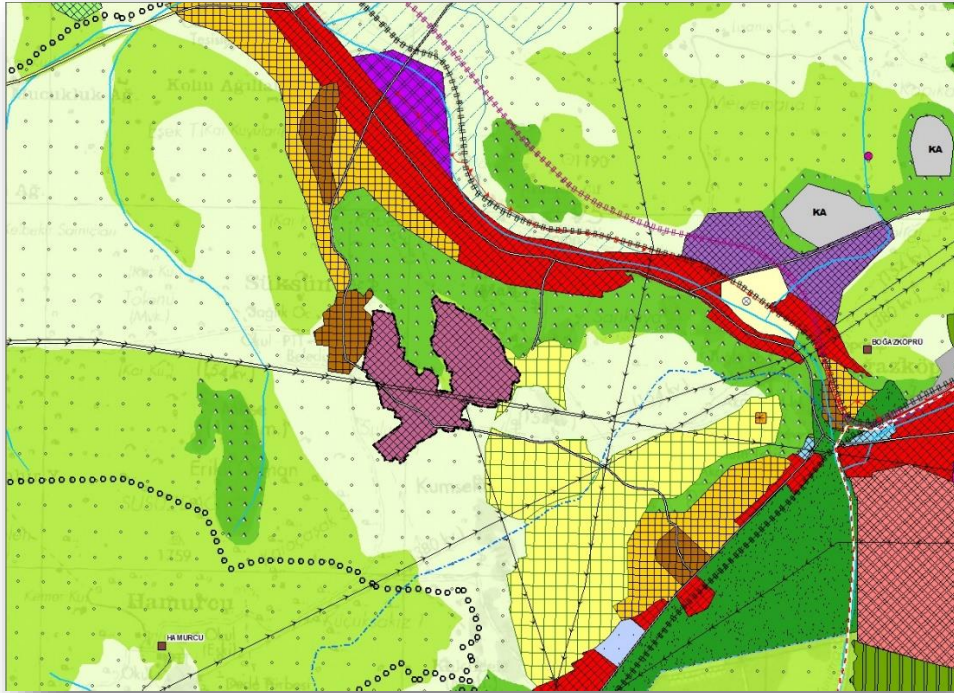
• **Kayseri Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün 02.05.2025 tarih ve 19103742 sayılı yazısında:** “...İncesu ilçesi Süksün Cumhuriyet mahallesi sınırında bulunan mera vasıflı; 2128 ada 5 parsel, 2128 ada 9 parsel, 2128 ada 15 parsel, 2128 ada 16 parsel, 2128 ada 19 parsel, 2128 ada 20 parsel, 2128 ada 21 parsel, 2128 ada 22 parsel, 2128 ada 43 parsel, 2128 ada 44 parsel, 2128 ada 45 parsel, 2129 ada 1 parsel, 2131 ada 9 parsel, 2131 ada 12 parsel, 2131 ada 20 parsel, 2131 ada 55 parsel, 2131 ada 61 parsel, 2131 ada 63 parsel, 2131 ada 64 parsel, 2131 ada 71 parsel, 2131 ada 72 parsel, 2131 ada 73 parsel, 2131 ada 84 parsel, 2131 ada 87 parsel, 2152 ada 1 parsel nolu mera alanlarının tamamı ve 2131 ada 104 parselin 8506,38 m²'lik kısmı, 2131 ada 295 parselin 857394,59 m²'lik kısmı , 2140 ada 46 parselin 35689,62 m²'lik kısmı, 2131 ada 22 parselin 3495,41 m²'lik kısmı, 2131 ada 15 parselin 11720,01 m²'lik kısmı ve 2130 ada 1 parselin 354149,48 m²'lik kısmı ile, Süksün Hürriyet mahallesi sınırında bulunan mera vasıflı; 2164 ada 16 parselin 156736,2 m²'lik kısmı ve 2164 ada 77 parsel, 2164 ada 78 parsel, 2164 ada 82 parsel nolu taşınmazların tamamı olmak üzere toplamda 1.744.855,14 m² alanın İncesu Belediyesinin 02.09.2024 tarih ve 61 sayılı Meclis Kararında mezkur parselleri kapsayacak şekilde imar planı yapımının uygun olacağı yönünde karar alınarak, 4342 sayılı Mera Kanunun 14. maddesinin (d) bendi gereği tahsis amacı değişikliği talebi İl Mera Komisyonu tarafından uygun görülmüştür”

• **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 4715354 sayılı yazısında;** “...yazımız ekinde yer alan harita üzerinde gösterilen talep konusu taşınmazın içerisinden geçen Kestel (Yavşanlı) Deresi boyunca, dere yatak ekseninden itibaren sağlı sollu 15'er metre olmak üzere toplamda 30 metrelik bir bandın dere yatağı ve taşkın alanı olarak korunması ve imar dışında tutulması; bahse konu taşınmazın içerisinden geçen Kuru Dere boyunca, dere yatak ekseninden itibaren sağlı sollu 10' ar metre olmak üzere toplamda 20 metrelik bir bandın dere yatağı ve taşkın alanı olarak

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

korunması ve imar dışında tutulması, dere yatağına da herhangi bir müdahalede bulunulmaması gerekmektedir. Etüt alanı içerisinde ekli haritada işaretlenmeyen yağış alanı küçük kuru dere yatakları mevcuttur. Ancak, bu dereler tamamen yamaç sularından oluşmuş olduğundan ve altyapı hizmetleri kapsamında taşkın olayı önlenebileceğinden bahis konusu kuru dere yatakları yamaç ve yüzey suları yağmursuyu sisteminde çözümlenmelidir. Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derelerin Q500 taşkın debisini geçirecek şekilde asgari 2 metre x 2 metre boyutunda kutu menfez ya da tercihen tek açıklıklı kemer kesitli köprü yapılması uygun görülmektedir. İleride yapılabilecek yatak temizliği ve diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere, haritada işaretli derelerin uygun bir sahilinde asgari 6 metre genişlikte devamlılığı olan yol şeridi, yatak genişliği 12 metre ve daha geniş olan derelerin ise her iki sahilinde asgari 6 metre genişlikte devamlılığı olan yol şeridi ayrılmalıdır. Ayrıca, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2006/27 Sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi' nde belirtilen hükümlere uyulması; ”

• **Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih ve 16362657 sayılı Bakan oluru ile;** “Kayseri ili İncesu ilçesi Süksün Hürriyet ve Süksün Cumhuriyet mahalleleri toplam alanı 125,0747 hektar olan 191 adet parselde İncesu Belediye Başkanlığı'nın mobilya üretimine yönelik orta boy sanayi alanı lejanlı ilave imar planı amaçlı tarım dışı kullanım talebine ilişkin, DSİ Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve E-4716120 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulması şartı ile 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesine dayalı olarak çıkartılan 9.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesi 7'nci fıkrası gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere Bakanlık izninin verilmesi...” şeklinde görüş verdiği anlaşılmıştır.



ÇDP Değişikliği

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu kapsamda kent içinde kalan işletmelerden kaynaklanan çevresel ve kentsel olumsuzlukların ortadan kaldırılarak küçük sanayi faaliyetlerinin bir arada yer alabileceği, mevcut küçük sanayi alanının dolu olması sebebi ile altyapısı ve çevresel önlemleriyle planlı bir şekilde küçük sanayi gelişmesinin sağlanması, ve alt ölçekli imar planlarının hazırlanabilmesi ve uygulamalara imkan tanınması amacıyla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda talep konusu alanın yürürlükte bulunan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı K34 Nolu Plan Paftasında muvafakat alınmayan parseller hariç yaklaşık 244 ha alan “Kentsel Servis Alanı” olarak gösterilmesine ve Kentsel Servis Alanı tanımı ile plan hükmünün eklenmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.