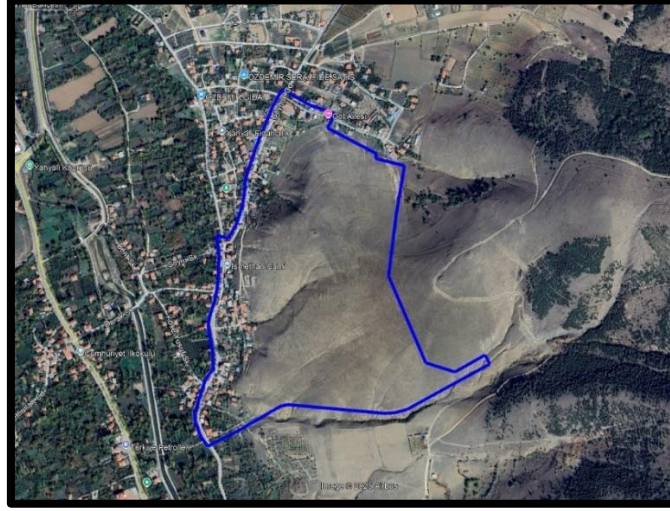


ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

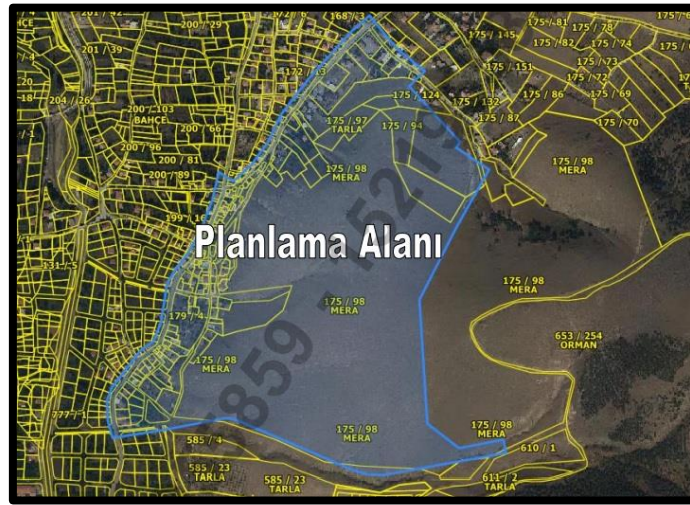
YOZGAT-SİVAS-KAYSERİ PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı) 25.12.2024 tarih ve 1947/32347 sayılı yazısı ve Yahyalı Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 25.04.2025 tarih ve 19233 sayılı yazısı ile Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, İsmet Mahallesi, 175 ada 98 parselin batısında bulunan bir kısım plansız alanın "Gelişme Konut Alanı", "Donatı Alanları" ve "İmar Yolları" fonksiyonları getirilmesi suretiyle 1/5000 ölçekli öneri Nazım İmar Planı hazırlandığı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2024 tarih, 425 sayılı kararına istinaden; bahse konu alana ilişkin Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin Bakanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.



Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanının mülkiyet analizi incelendiğinde, Yahyalı İlçesi, İsmet Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Yahyalı Belediyesine, Maliye Hazinesi'ne ve şahıslara ait taşınmazlar ile tescil dışı alanlardan oluştuğu görülmektedir.



Resim 2. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Teklif dosyası içerisinde bulunan öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda plan değişikliğinin amacı;

“- Yahyalı İlçe Merkezinin doğu ve batısındaki alanların topoğrafik açıdan yerleşime elverişli olmayışı, ilçe kuzeyinin verimli tarım arazilerinin yer aldığı Yahyalı-Develi Büyük Ovası ile sınırlandırılmış olması ve planlı gelişme alanlarının artan nüfusun ihtiyaçlarına karşılık verememesi,

- Meri Yahyalı Uygulama İmar Planında doluluk oranı %72 olarak üst seviyelere ulaşması, yapılaşma yoğunlukları kuzeyden güneye doğru arttığı, güneyde yer alan Yenice, Gazibeyli, Seydili ve 100. Yıl Mahallelerinde doluluk oranı %80 üzeri olarak hesaplandığı, yapılaşmanın daha az yoğunlukta olduğu Fetullah, İsmet, 75. Yıl, ve Kavacık Mahallelerinde de doluluk oranı %60 üzeri olduğu,

- Tarım ve Orman Bakanlığının 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında 20.01/2025 tarihli ve E-37234586-115.02-17659859 sayılı yazısı ile Bakanlık Komisyonu tarafından uygun görülmüş olup 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre işlem tesis edilmesi ile ova üzerindeki tarım dışı kullanım baskısını azaltmak amacı ile ilave imar planı yapılması uygun görülen mera vasfının değişikliğine iznin verilmiş olması”,

olarak açıklanmıştır.

Talebe ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

-Tarım ve Orman Bakanlığının 20.01.2025 tarih ve E.17659859 sayılı yazısı ile bahse konu 175 ada 98 parselin planlama alanını kapsayan kısmının 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında mera vasfından çıkarılarak Arsa vasfını aldığı ve Maliye Hazinesi adına tescil edildiği,

-Kayseri Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 26.06.2025 tarih ve E. 12860209 sayılı yazısında; öneri planla alanda yapılması öngörülen TOKİ konutlarına yönelik konut alanları ile bu alanda yaşayacak olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli olan donatı alanlarının dengeli biçimde dağıtılmak suretiyle planlandığı, söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadı,

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının (İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı) 04.03.2025 tarih ve E. 788219 sayılı yazısında, söz konusu alan içerisinde idarelerince 250 bin sosyal konut projesi kapsamında 100 konut yapımına başlandığı, alana ilişkin hazırlanan alt ölçekli imar planlarının onaylanmak üzere belediyesine sunulduğu belirtilmiştir.

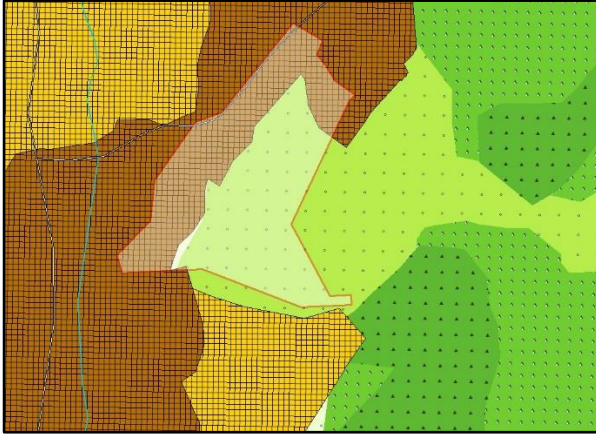
Diğer taraftan, Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü, TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğü (Kayseri), Kayseri Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 6.Bölge Müdürlüğü ve ilgili diğer kurum-kuruluş görüşlerinin teklif dosyası içerisinde bulunduğu görülmektedir.

Talebe konu ilave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları yaklaşık 55 ha. lık alanı kapsamakla birlikte bu alanın yaklaşık 23 hektarlık kısmı Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” bir kısmı ise “Çayır-Mera” lejandında kalmaktadır.

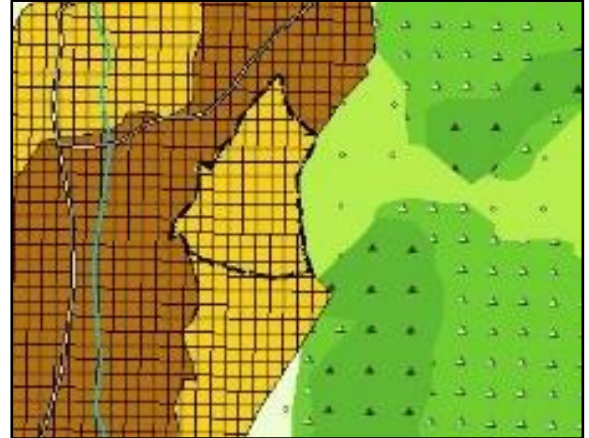
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amaç, ilke ve stratejileri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin çevre düzeni planlarında değişiklik esaslarını düzenleyen 20. Maddesi çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda;

Uygulamada karşılaşılan aksaklıkların giderilmesi, çevre imar bütünlüğünün sağlanması ve Bakanlığımızın 250.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında gelir düzeyi düşük vatandaşların konut edinmesini temin etmek ve sağlıklı kentsel yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirmek üzere; ÇDP'nin L-34 nolu paftasında "Çayır-Mera" lejandında yer alan yaklaşık 32 ha.'lık alan "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Resim 3. ÇDP Değişikliği Öncesi Durum



Resim 4. ÇDP Değişikliği Sonrası Durum