



KAYSERİ İLİ, YAHYALI İLÇESİ, KUZUOLUK MAHALLESİ,
KURTKAYASI BİRLEŞİK YENİLENEBİLİR ENERJİ SANTRALİ
27.0725 MW_m GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK, 2025

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER LİSTESİ	2
TABLolar LİSTESİ	2
1. PROJE ALANI VE ÇEVRESİ	3
2. PROJE TEKLİFİNİN GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI	4
3. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME	7
4. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET BİLGİLERİ	8
5. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	13
6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	15
6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16
6.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	18
7. PLANLAMA ÇALIŞMASI	20
7.1. Kurum Görüşleri	20
7.2. 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği	21

ŞEKİLLER LİSTESİ

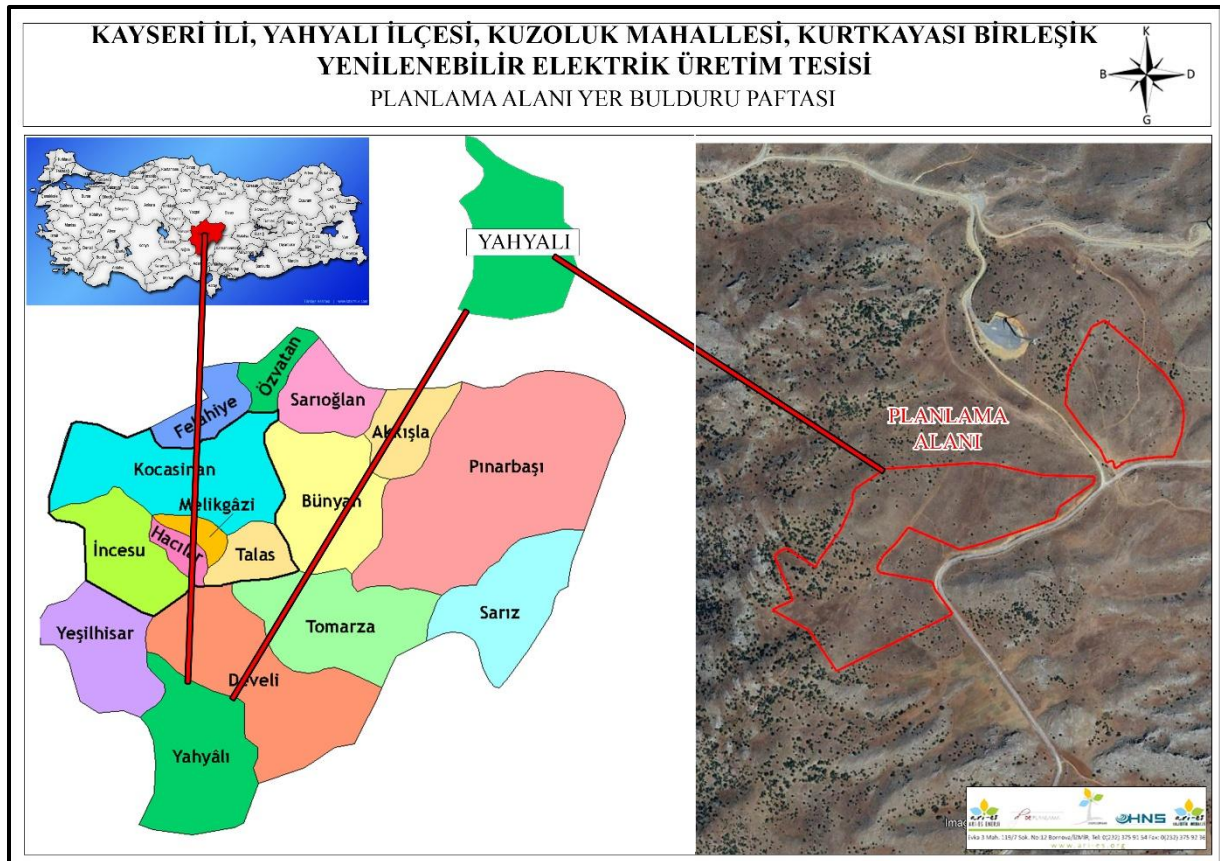
Şekil 1: Yer Bulduru Haritası	3
Şekil 2: Planlama Alanın Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Üretim Lisansı	6
Şekil 4:ÇED Belgesi	7
Şekil 5: Revize Kamulaştırma Kararı	10
Şekil 6: Mülkiyet Paftası	12
Şekil 7: Jeolojik Etüt Onay Sayfası	14
Şekil 8: Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ..	15
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
Şekil 10: Meri İmar Planı	19
Şekil 11: Kurum Görüş Alanı	20
Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	22

TABLolar LİSTESİ

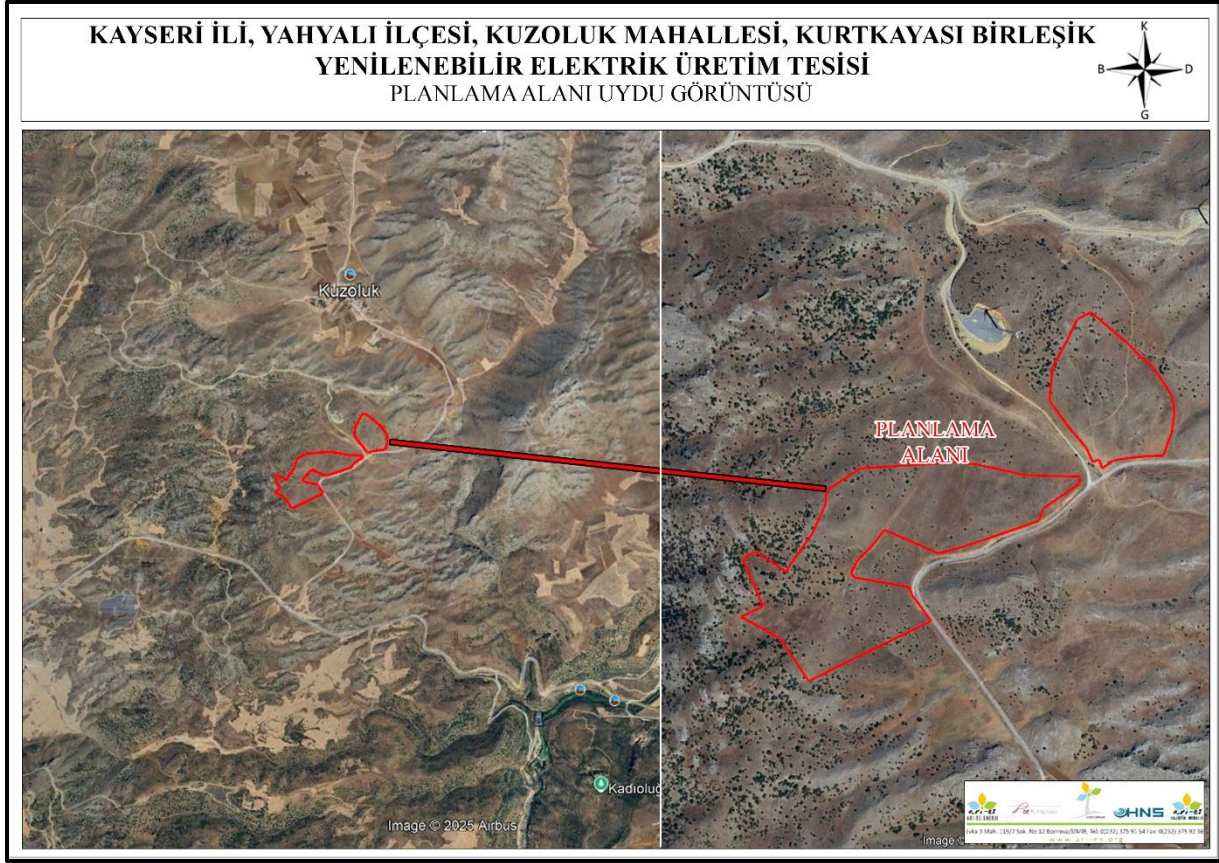
Tablo 1: GES-1 Ünite Koordinatları ve İsimleri	5
Tablo 2: GES-2 Ünite Koordinatları ve İsimleri	5
Tablo 3: Mera Tahsis Amacı Değişikliği Talep Edilen Taşınmazlar Listesi	8
Tablo 4: Maliye Hazinesi İrtifak Hakkı Talep Edilen Taşınmazlar Listesi	11

1. PROJE ALANI VE ÇEVRESİ

Proje alanının içerisinde yer aldığı Kayseri İli İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Güneş Enerji Santrali Amaçlı Planlama Alanı, Yahyalı İlçesi'nin Kuzuluk Mahallesi 128 ada 70,75, 125, 126, 127, 128, 129, 130 parseller ve 130 ada 47,56 parsellerin sınırları içinde yer almaktadır.



Şekil 1: Yer Bulduru Haritası



Şekil 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. PROJE TEKLİFİNİN GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından ARE ELEKTRİK ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.' ne Kayseri İli, Yahyalı İlçesinde rüzgâr enerjisine dayalı KURTKAYASI RES (50,4 MWm / 48,6 MWe) projesi kapsamında 15.09.2011 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle üretim faaliyeti göstermek amacıyla EÜ/3417-3/2066 lisans numaralı üretim lisansı verilmiştir. KURTKAYASI RES projesi hâlihazırda 20 türbin ile işletmededir.

Şirket tarafından, Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği kapsamında, söz konusu tesisin Güneş Enerji Santrali ilave edilerek Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali'ne dönüştürülmesi talep edilmiş olup; Yardımcı kaynak olarak 27.0725 MWm GES ilave edilerek, kurulu güç artışı için 10.04.2025 tarih ve 13430-20 sayı ile Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından Kurul Kararı alınmıştır.

İlave GES sahalarının koordinat bilgileri aşağıda verilmiştir.

Tablo 1: GES-1 Ünite Koordinatları ve İsimleri

NOKTA NO	Y (sağa değer)	X (yukarı değer)	NOKTA NO	Y (sağa değer)	X (yukarı değer)
K1	717821.769	4214646.509	K12	717895.187	4214264.258
K2	717924.945	4214568.777	K13	717866.926	4214243.495
K3	717953.072	4214542.584	K14	717858.513	4214266.388
K4	717988.528	4214514.576	K15	717840.956	4214258.883
K5	718013.268	4214484.063	K16	717839.893	4214262.188
K6	718046.045	4214438.693	K17	717821.552	4214297.732
K7	718055.023	4214394.714	K18	717775.53	4214346.648
K8	718050.189	4214343.81	K19	717720.999	4214416.247
K9	718030.276	4214281.539	K20	717725.74	4214503.708
K10	717987.824	4214279.509	K21	717757.65	4214565.021
K11	717933.799	4214272.18	K22	717785.725	4214626.918

Tablo 2: GES-2 Ünite Koordinatları ve İsimleri

NOKTA NO	Y (sağa değer)	X (yukarı değer)	NOKTA NO	Y (sağa değer)	X (yukarı değer)
K1	717474.526	4214247.307	K21	717400.382	4213862.505
K2	717532.604	4214243.959	K22	717424.771	4213830.962
K3	717662.18	4214219.149	K23	717113.043	4213672.323
K4	717809.542	4214219.506	K24	717038.277	4213780.992
K5	717806.727	4214201.255	K25	716938.411	4213836.51
K6	717712.616	4214133.153	K26	716993.214	4213863.44
K7	717701.928	4214100.864	K27	716942.417	4213981.9
K8	717648.5	4214079.952	K28	716958.377	4213996.498
K9	717504.088	4214027.505	K29	716960.824	4213998.945
K10	717439.859	4214008.64	K30	716975.645	4214002.887
K11	717297.729	4214067.381	K31	717051.45	4213953.943
K12	717291.671	4214058.162	K32	717058.908	4213969.514
K13	717265.537	4214022.66	K33	717116.962	4214055.698
K14	717236.011	4213992.647	K34	717147.908	4214131.211
K15	717227.12	4213979.701	K35	717147.966	4214155.431
K16	717215.085	4213953.208	K36	717154.709	4214169.509
K17	717221.684	4213943.968	K37	717232.274	4214224.297
K18	717223.917	4213941.96	K38	717411.226	4214241.295
K19	717366.011	4213918.344	K39	717423.005	4214242.413
K20	717373.729	4213897.297			



Şekil 3: Üretim Lisansı

3. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME

Söz konusu Kurtkayası RES projesine 48,5996 MWm gücünde GES eklenerek Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali' ne dönüştürülmesi ve kurulu gücünün 98,9996 MWm/48,6 MWe' a çıkarılması amacıyla üretim lisansı alınmış olup bu doğrultuda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "49,2 MWm / 48,6 MWe Kurtkayası Rüzgar Enerji Santraline yardımcı kaynak güneş enerji santrali (yardımcı kaynak kapasitesi: 48,5998 MWm / 48,5998 MWe, 72,9 ha, toplam tesis kapasitesi: 97,7998 MWm / 48,6 MWe)" projesi hakkında "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" kararı verilmiştir.



The image shows a 'ÇED OLUMLU BELGESİ' (Environmental Impact Assessment Positive Certificate) issued by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change. The document is framed with a decorative border and contains the following information:

- Barcode** and **Official Seal** of the Ministry.
- Header:** T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü.
- Title:** ÇED OLUMLU BELGESİ
- Text:** 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "49,2 MWm / 48,6 MWe KURTKAYASI RÜZGAR ENERJİ SANTRALİNE YARDIMCI KAYNAK GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (YARDIMCI KAYNAK KAPASİTESİ: 48,5998 MWm / 48,5998 MWe, 72,9 Ha, TOPLAM TESİS KAPASİTESİ: 97,7998 MWm / 48,6 MWe)" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.
- Signature:** Cihan TATAR, Bakan a. Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürü.
- Stamp:** ASLI GİBİDİR, Sibel YILDIZ, Daire Başkanı.
- Decision Details:**
 - Karar Tarihi : 11.09.2023
 - Karar No : 7269
 - Proje Sahibi : ARE ELEKTRİK ÜRETİM TİC. VE SAN.A.Ş.
 - Proje Yeri : Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, Kuzuluk Köyü Mevkii
 - YARDIMCI KAYNAK KAPASİTESİ: 48,5998 MWm / 48,5998 MWe, 72,9 Ha
 - TOPLAM TESİS KAPASİTESİ: 97,7998 MWm / 48,6 MWe)

Şekil 4:ÇED Belgesi

4. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

Proje alanı, bir kısmı Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, Kuzuluk Mahallesi 128 ada 70,75,125,126,128,129 no'lu mera parselleri ve 130 ada 47 ve 56 parselleri mera alanında kalmakta olup “Mera Tahsis Amacı Değişikliği” süreci yürütülmüştür.

Kayseri Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.04.2025 tarih ve 18698481 sayılı yazısında ‘Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Kamulaştırma Daire Başkanlığı’nın 14/02/2024 tarih ve E. 856304 sayılı yazısı ile, Are Elektrik Üretim San ve Ticaret A.Ş. adına kurulacak Kurtkayası RES üretim tesisine bağlı GES üreti tesisi için Kayseri İli Yahyalı İlçesi Kuzuluk Mahallesi 128 ada 70,75,125,126,128,129 no'lu mera parsellerini ve 130 ada 47 ve 56 parsellerin toplam 338.046,33 m² nin GES yeri olarak 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14 üncü maddesinin (ğ) bendi gereği tahsis amacının değiştirilerek hazine adına tescil edilmesi talebi, Valilik Makamının 27/03/2025 tarih ve E.18594531 sayılı Olur'ları ile uygun bulunmuştur...” belirtilmektedir.

Kayseri Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.04.2025 tarih ve 18698481 sayılı yazısında belirtilen ot bedeli 15.04.2025 tarihinde ödenmiş olup Maliye Hazinesi adına tapu tescili tamamlanmıştır. Tapu Kayıtları rapor eki CD'si içerisinde yer almaktadır.

Tablo 3: Mera Tahsis Amacı Değişikliği Talep Edilen Taşınmazlar Listesi

ARE ELEKTRİK ÜRETİM TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ KURTKAYASI BİRLEŞİK YENİLENEBİLİR ENERJİ TESİSİ 4342 SAYILI MERA KANUNU KAPSAMINDA TAHSİS AMACI DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN TAŞINMAZ LİSTESİ											
SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ / MAHALLESİ	ADA NO	PARSEL NO	MALİKİN ADI	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TAHİSİS AMACI DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KULLANIM AMACI
1	KAYSERİ	YAHYALI	KUZUOLUK	128	70	KAMU ORTA MALİ	TAM	NERA	2.100,00	1.133,40	YARDIMCI KAYNAK - GES ALANI
2	KAYSERİ	YAHYALI	KUZUOLUK	128	75	KAMU ORTA MALİ	TAM	NERA	12.588,00	12.254,36	YARDIMCI KAYNAK - GES ALANI
3	KAYSERİ	YAHYALI	KUZUOLUK	128	125	KAMU ORTA MALİ	TAM	NERA	336.464,12	77.625,76	YARDIMCI KAYNAK - GES ALANI
4	KAYSERİ	YAHYALI	KUZUOLUK	128	126	KAMU ORTA MALİ	TAM	NERA	48.429,58	9.455,72	YARDIMCI KAYNAK - GES ALANI
5	KAYSERİ	YAHYALI	KUZUOLUK	128	128	KAMU ORTA MALİ	TAM	NERA	346.779,11	76.185,42	YARDIMCI KAYNAK - GES ALANI
6	KAYSERİ	YAHYALI	KUZUOLUK	128	129	KAMU ORTA MALİ	TAM	NERA	149.224,45	74.384,80	YARDIMCI KAYNAK - GES ALANI
7	KAYSERİ	YAHYALI	KUZUOLUK	130	47	KAMU ORTA MALİ	TAM	NERA	776.472,62	16.549,28	YARDIMCI KAYNAK - GES ALANI
8	KAYSERİ	YAHYALI	KUZUOLUK	130	56	KAMU ORTA MALİ	TAM	NERA	148.891,90	70.457,59	YARDIMCI KAYNAK - GES ALANI

Mera Tahsis Amacı Değişikliği süreci doğrultusunda ifraz edilmiş; Maliye Hazinesi adına tescili yapılan parseller 128 ada 143 (eski 129 parsel),144(eski 129

parşel),146(eski 128 parşel), 148(eski 126 parşel), 151(eski 125parşel), 153(eski 75 parşel), 155(eski 70 parşel) Parşeller ve 130 ada 71 (eski 47 parşel) ve 74 (eski 56 parşel) Parşeller ile 128 ada 136 (eski 130), 137 (eski 130) ve 139 (eski 127) no.lu yine mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı parşellere ilişkin “Maliye Hazinesi İrtifak Hakkı” süreci yürütölmüş olup Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu 16.10.2025 tarih ve 13879-2 no.lu kararı ile kamu yararı kararı verilmiştir(Şekil-5).

Konuyla ilgili olarak plan taslağı ile Kayseri Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü’ne kurum görüşü sorulmuş olup 18.12.2025 tarih ve 14323888 sayılı yazısında “Yapılan incelemeler neticesinde, bahse konu alanda önerilen imar planlarının yapılmasında Müdürlüğümüzce (Milli Emlak Müdürlüğü) sakınca bulunmadığı...” belirtilmiştir.

**T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME
KURULU**

KARAR ÖRNEĞİ

TOPLANTI TARİHİ : 16.10.2025
KARAR SIRA NO : 13879-2

Gündem dışı olarak görüşülmesi kabul edilen, Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının 14.10.2025 tarihli ve E-752.99-1195375 sayılı Başkanlık Makamına müzekkeresi çerçevesinde; Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından **Are Elektrik Üretim Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi** adına verilen 15/09/2011 tarihli ve EÜ/3417-3/2066 numaralı üretim lisansı kapsamında Kayseri ilindeki **Kurtkayası RES** üretim tesisi için gerekli olan ve ekli listede belirtilen Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda irtifak hakkı tesis edilmesinde kamu yararı bulunduğu ve irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görülmesine, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrası gereğince,

karar verilmiştir.


Mustafa YILMAZ
Başkan

EK- Are Elektrik Üretim Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi - Kurtkayası RES - İrtifak Hakkı Tesis Edilecek Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki Taşınmazlar Listesi - 1 Sayfa (Müzekkere No:1195375).

KARAR SIRA NO:13879-2

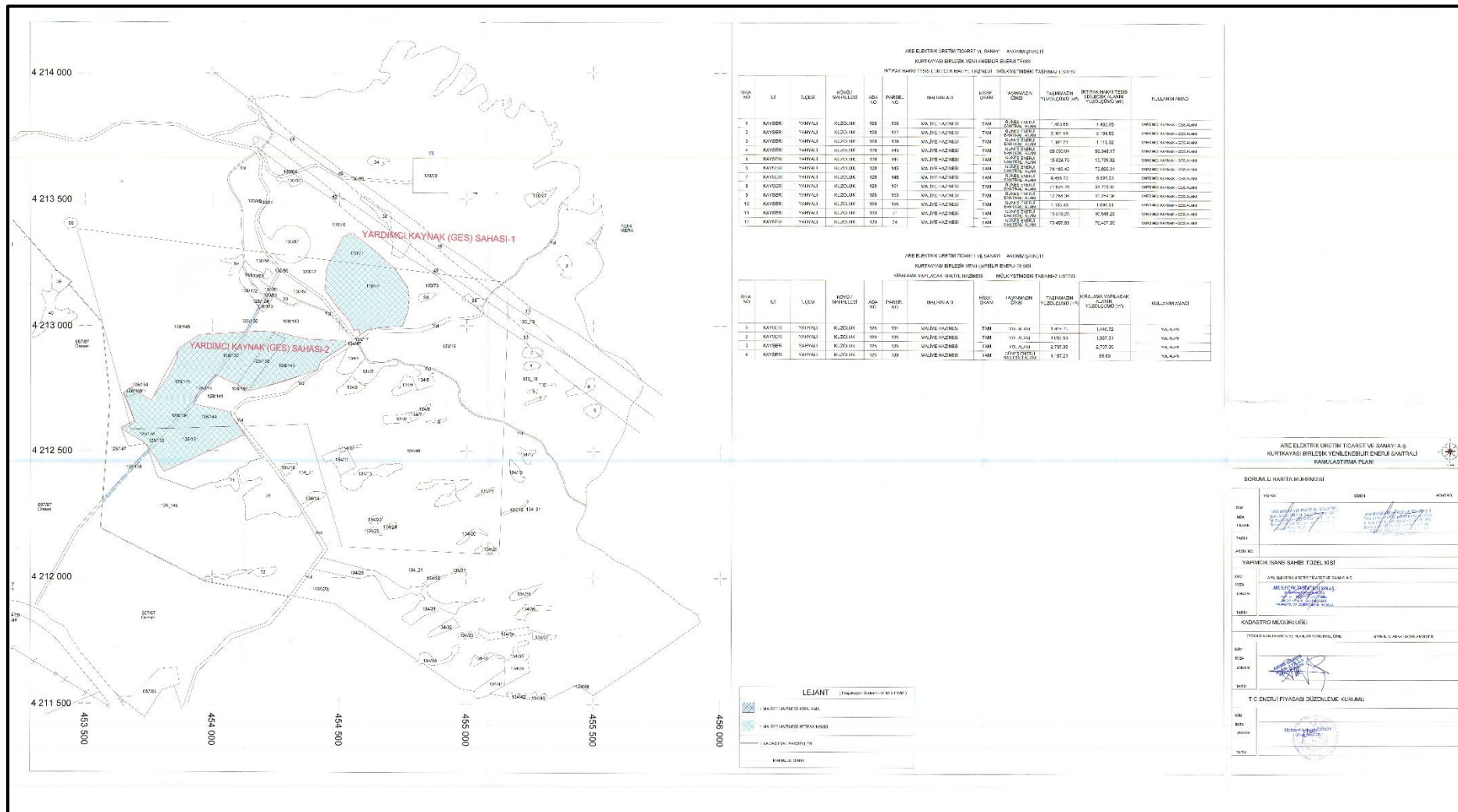
1 / 1

Şekil 5: Revize Kamulaştırma Kararı

Tablo 4: Maliye Hazinesi İrtifak Hakkı Talep Edilen Taşınmazlar Listesi

ARE ELEKTRİK ÜRETİM TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ KURTKAYASI RES İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK MALİYE HAZİNESİ MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZLAR LİSTESİ											
SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ / MAHALLESİ	ADA NO	PARSEL NO	MALİKİN ADI	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KULLANIM AMACI
1	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	136	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	1.403,65	1.403,65	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
2	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	137	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	2.104,56	2.104,56	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
3	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	139	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	1.187,21	1.118,32	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
4	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	143	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	58.560,04	58.348,17	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
5	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	144	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	15.824,76	15.799,82	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
6	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	146	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	76.185,42	73.865,31	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
7	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	148	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	9.455,72	6.591,03	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
8	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	151	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	77.625,76	35.723,82	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
9	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	153	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	12.254,36	12.254,36	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
10	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	128	155	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	1.133,40	1.098,01	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
11	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	130	71	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	16.549,28	16.549,28	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI
12	KAYSERİ	YAHYALI	KUZOLUK	130	74	MALİYE HAZİNESİ	TAM	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANI	70.457,59	70.457,59	YARDIMCI KAYNAK-GES ALANI

Proje alanı mülkiyet paftası aşağıdaki görselde verilmiştir.



Şekil 6: Mülkiyet Paftası

5. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Kayseri ili Yahyalı İlçesi Kurtkayası GES Alanlarının İmar Planına Esas Jeolojik, Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 05.09.2022 tarihinde onanmıştır.

İLİ	KAYSERİ
İLÇE	YAHYALI
BELDE	--
KÖY/MAH.	KUZOLUK
MEVKİİ	--
PAFTA	L34-C-20-C-4-C, L34-C-25-B-1-D, L34-C-25-B-1-B, L34-C-25-A-2-B, L34-C-20-C-4-D, L34-C-25-A-2-C, L34-C-25-B-1-A NOLU 1/1000 ÖLÇEKLİ 7 PAFTA VE L34-C-20-C, L34-C-25-B, L34-C-25-A NOLU 1/5000 ÖLÇEKLİ 3 PAFTA
ADA/PARSEL	--
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU-1/1000 ÖLÇEKLİ

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis firmada olmak üzere, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

[Signature]
Kecirici DORUK
Jeolojik Mühendisi
18.09/2022

KOMİSYON

[Signature]
Hasan K. K. K. K.
Jeolojik Mühendisi
18.09/2022

01.09/2022
[Signature]
Elif ÇAL YILMAZ
Jeolojik Mühendisi

01.09/2022
Şb.Md.
[Signature]
Ethel...
İmar...
İmar...
İmar...

01.09/2022
Md.Yrd.
[Signature]
Musta...
Müdür...
Müdür...

01.09/2022

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı

Genelge gereğince onanmıştır.

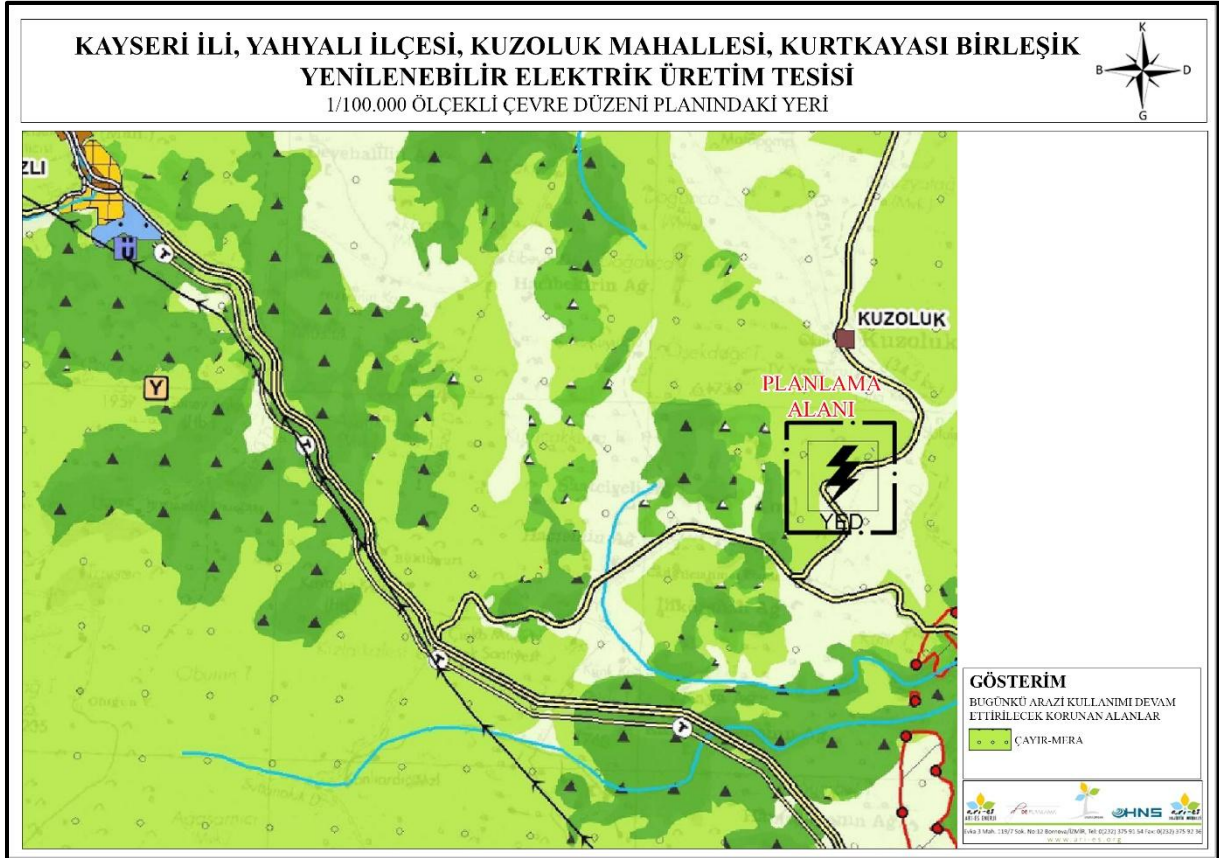
[Signature]
ONAY
Vali/Vali Yrd./İl Md.

Şekil 7: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Proje alanı, 24.07.2013 tarihinde onaylanan Yozgat – Sivas - Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırlarında yer almakta olup “Çayır-Mera Alanı” olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir.



Şekil 8: Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

21.02.2013 tarih ve 27335 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.19.5. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri başlığı altında;

8.19.5.1. 5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanuna Uygun Olarak Yapılması Planlanan Yenilenebilir Enerji Üretim Tesislerinde, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan Alınacak İzin Kapsamında, Ülke ve Bölge Ölçeğinde Yatırım Kararı Niteliği Taşıyan Hidroelektrik Santrallerde Kurulu Gücü 10 MW, Rüzgar Enerji Santrallerinde Türbin Sayısı 20 Adet ve Üzerinde ve/veya Kurulu Gücü 50 MW, Biyokütle Enerji Santrallerinde Kurulu Gücü 10 MW, Jeotermal

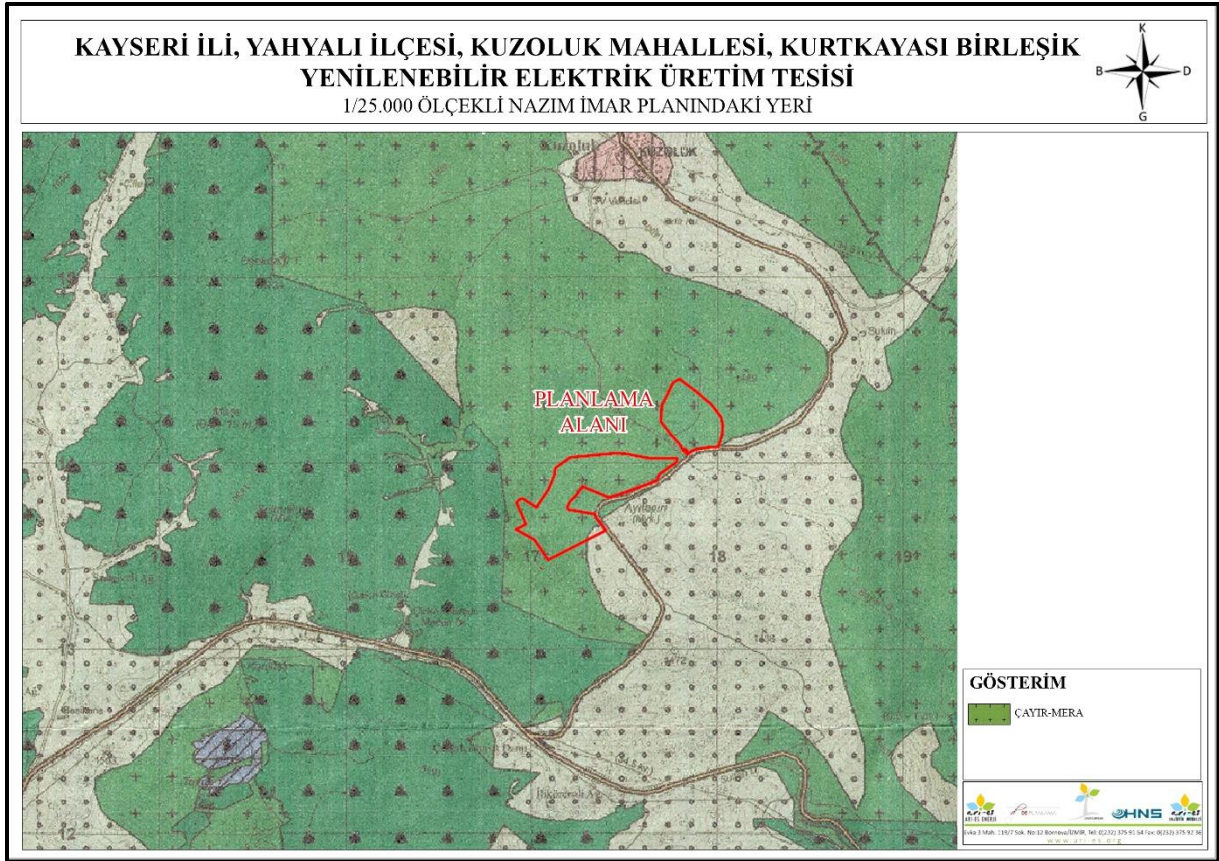
Enerji Santrallerinde Isıl Kapasitesi 20 MW, Güneş Enerji Santrallerinde Proje Alanı 20 Hektar ve/veya Kurulu Gücü 10 MW ve Üzeri Tesisler İçin Çevre Düzeni Planında Değişiklik Yapılması Zorunludur. Kurulu Gücü Bu Değerlerin Altındaki Projelerde İmar Planı Süreçleri, Bu Planda Belirlenen Kriterlere Uygun Olarak İlgili İdaresince Sonuçlandırılır.

Bu doğrultuda 07.04.2025 tarihinde Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 15.05.2025 tarihinde re'sen onaylanmış olup 08.07.2025 tarihinde kesinleşmiştir.

6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kayseri ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisince 23.10.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Güneş Enerji Santrali projesine konu alan 1/25.000 ölçekli Kayseri Nazım İmar Planı'nın L34-C3 numaralı paftasında yer almakta olup GES alanları "Mera Alanı" kullanımında yer almaktadır.



Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Hükümleri;

F.2.28.3 Mera ve Yaylak Alanları

4342 Sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan çayır, mera ve yaylak alanlarıdır. Çayır; taban suyunun yüksek bulunduğu veya sulanabilen yerlerde biçilmeye elverişli, yem üretilen ve genellikle kuru ot üretimi için kullanılan yeri, mera; hayvanların otlatılması ve otundan faydalanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri, yaylak ise çiftçilerin hayvanları ile birlikte yaz mevsimini geçirmeleri, hayvanlarını otlatmaları ve otundan yararlanmaları için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri, ifade eder.

Bu alanlardaki arazilerinde, 4342 Sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.

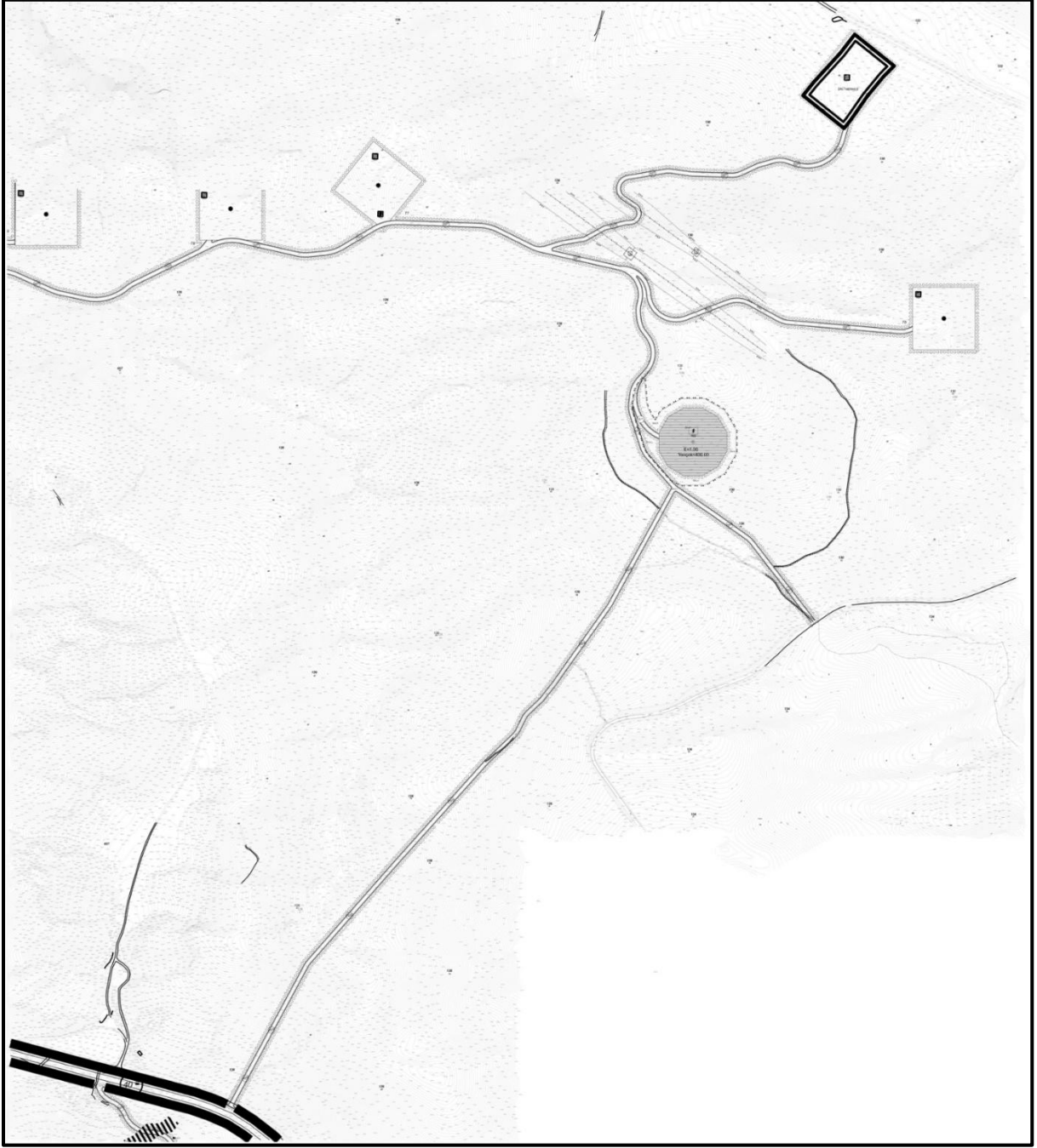
Bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanım kararı getirilmiş tescilli meralarda, mevzuata uygun olarak mera vasfı kaldırılmadan imar uygulaması yapılamaz. İnşaat izni verilemez.

6.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.09.2015 tarih ve 821 sayılı kararı ile Kayseri ili, Yahyalı İlçesi Kurtkayası Rüzgar Enerji Santrali'ne ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kabul edilmiş 06.10.2015 tarihinde Başkanlıkça onanarak yürürlüğe girmiştir.

Aynı alanda T20 numaralı türbin için ilave imar plan çalışmaları yapılmış olup projeye ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık tarafından değerlendirilmiş ve onaylanmıştır.

Söz konusu planlar 04.09.2023- 04.10.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, ilan süresi içerisinde herhangi bir itirazda bulunulmamıştır. Bu doğrultuda, imar planları 09.10.2023 tarihinde kesinleşmiştir.



Şekil 10: Meri İmar Planı

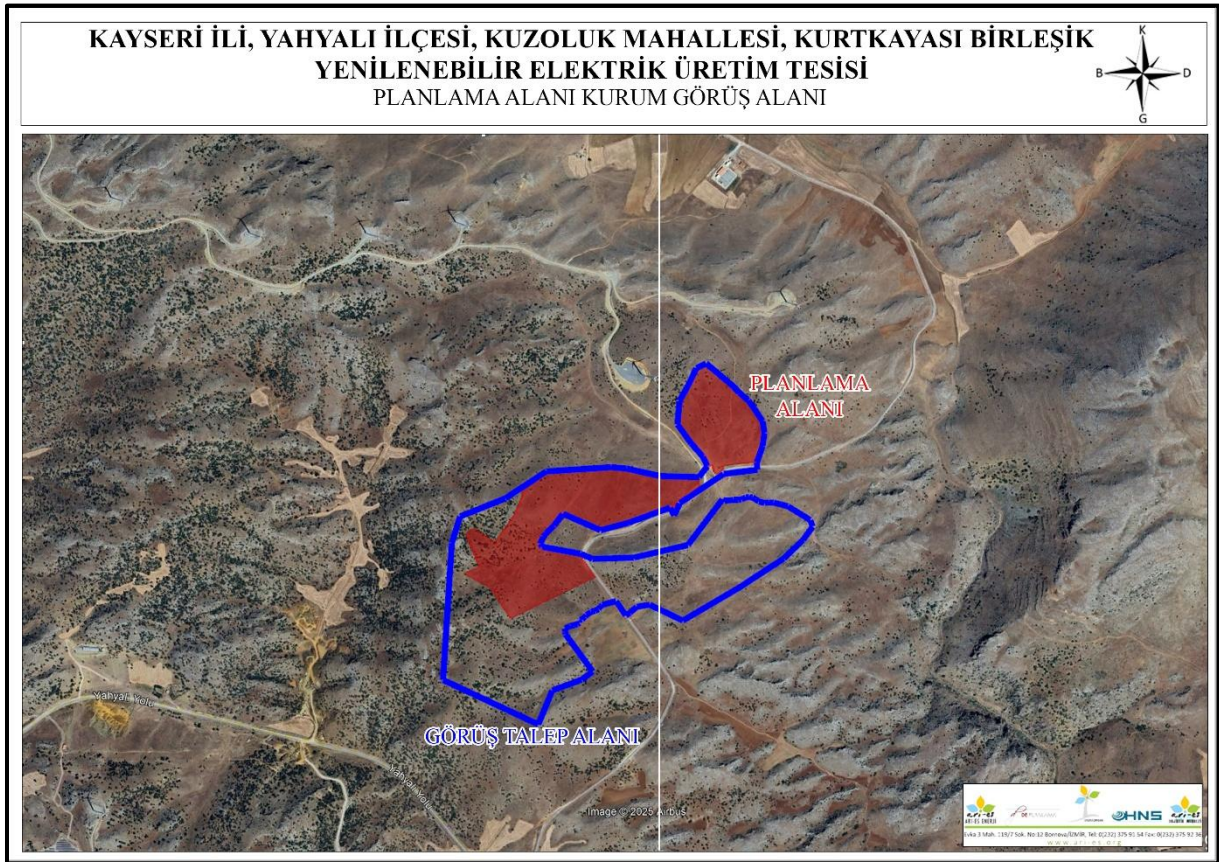
Söz konusu Kurtkayası RES projesi Güneybatı yönünde yer alan yol bağlantısı, zemin üzerinde açılmamış olup yalnızca kablo kanalı geçişi amacıyla planlanmış ve ulaşım amacıyla da faaliyet göstermemektedir. Halihazırda faaliyette olan türbinlerin yol bağlantısı, Güneydoğu yönünde Kuzuluk Mahallesi'ne giden yol aksı üzerinden sağlanmaktadır.

Kurtkayası Birleşik Yenilenebilir Enerji Tesisi projesi kapsamında, mevcut santral sahası içerisinde GES kurulumu için en uygun alan olarak proje alanı belirlenebilmiş olup GES alanı bütünlüğü doğrultusunda meri plandaki yol bağlantısının kapatılması zorunlu hale gelmiştir. Güneybatı yönündeki yol bağlantısı “GES Alanı” ve “Park Alanı” kullanım kararları ile plan değişikliğine konu edilmiştir.

7. PLANLAMA ÇALIŞMASI

7.1. Kurum Görüşleri

Kurtkayası Birleşik Yenilenebilir Enerji Tesisi projesi kapsamında kurum görüşleri alınması aşamasında proje alanına ilave edilecek 3 GES sahasına ilişkin kurum görüşleri alınmıştır. Ancak geçen süreç aralığında GES-3 alanı projeden çıkartılmış ve GES-2 alanında da küçülme olmuştur. Söz konusu kurum görüşleri aşağıdaki görselle de bakıldığında planlama alanını kapsamaktadır.



Şekil 11: Kurum Görüş Alanı

Kurum görüşleri rapor eki CD'si içerisinde yer almaktadır.

7.2. 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği

Proje alanı, Kayseri İli, Yahyalı İlçesi, Kuzoluk Mahallesi 128 ada 70,75, 125, 126, 127, 128, 129, 130 parseller ve 130 ada 47,56 parsellerin sınırında Are Elektrik Üretim Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi tarafından “Yardımcı kaynak olarak 27.0725 MWm’ lık İlave GES” projesini kapsamaktadır.

ENH Hattına İlişkin

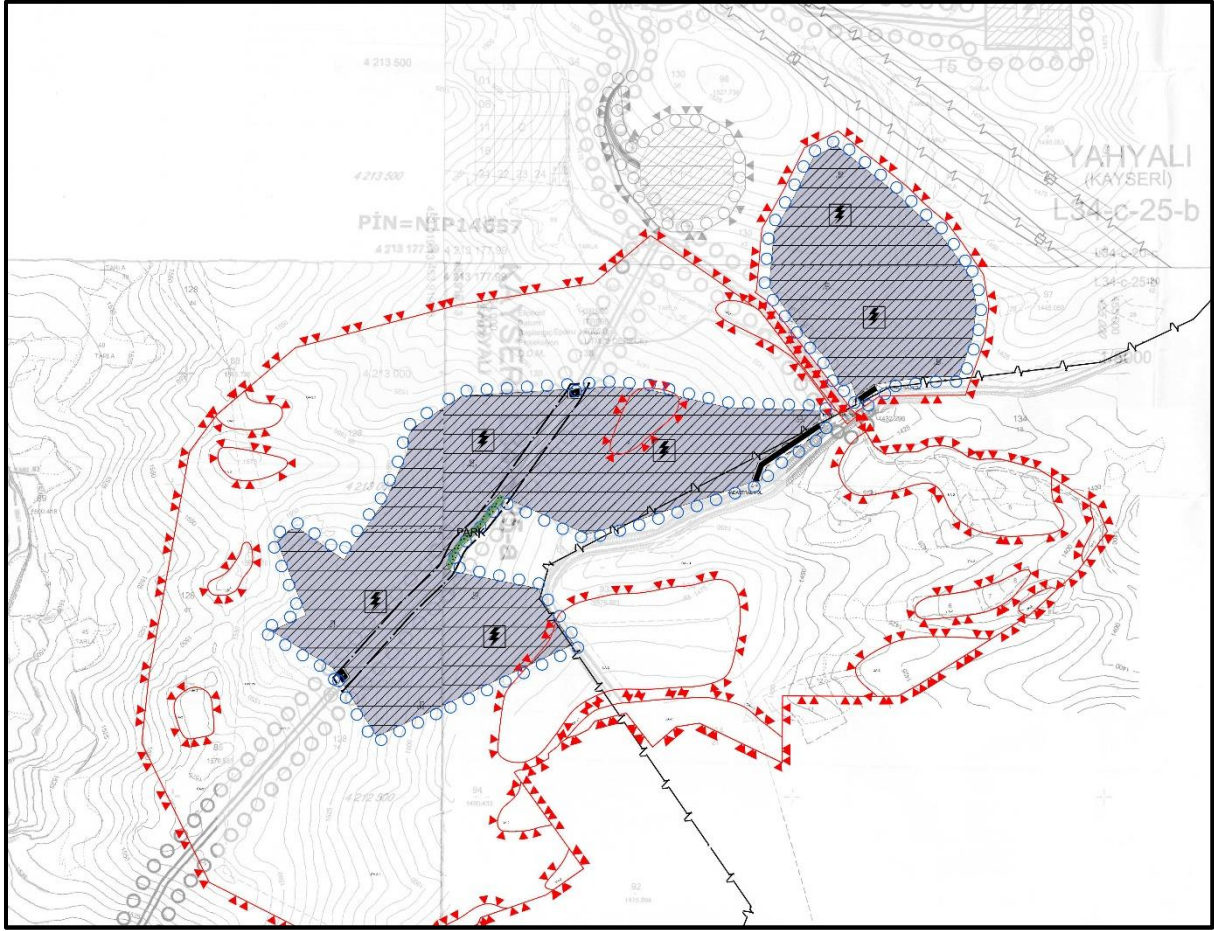
12.08.2022 tarih ve 12711 sayılı Kayseri Civarı Elektrik Türk A. Ş. yazısında “Söz konusu hat güzergahınızda Kuzuoluk ENH mevcut tesisimiz bulunmakta olup, hatımıza ait güzergah ve Projeler yazımız ekindedir.” denilmiş olup yazı ekinde iletilen sayılı dosya doğrultusunda enerji iletim hattı plana aktarılmıştır.

Yolun Kapatılması

GES-2 Alanı içerisinde mevcut RES projesine ilişkin planlanmış yol bağlantısı geçmektedir. Ancak mevcut yol fiziki olarak yerinde açık ve faaliyette olmamakla birlikte rüzgar türbinlerine ilişkin bağlantı yolu niteliğinde olmadığı bilinmektedir. Rüzgar türbinlerinin yol bağlantısı; T-1, T-2, T-3 ve T-4 no.lu türbinler Yahyalı Yoluna diğer türbinlerinin yol bağlantısı ise Kuzoluk köy yoluna ve Yahyalı Yoluna bağlantı sağlayarak yapılmaktadır. Açıklanan sebeplerden ötürü faaliyette ve zeminde açık olmayan eğimin maksimum %22,2-%33,8 aralığında olan yol bağlantısı kapatılarak GES alanına dahil edilmiştir. GES Alanı Kamulaştırması dışında kalan alan ise “Park Alanı” olarak plana aktarılmıştır.

Güneş Enerji Santrali

GES alanı için çeşitli saha araştırmaları, teknik çalışmalar yapılmış ve kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda planlama alanı belirlenmiştir. Buna göre, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanları (Güneş Enerjisi Üretim Alanı) ve yol planlanmıştır.



Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.