

KAYSERİ İLİ
YAHYALI VE DEVELİ İLÇESİ

KARAKÖY VE ŞİHLİ MAHALLELERİ
-SE SANTRAL A.Ş. RES ALANI -

1/5000 ÖLÇEKLİ
İLAVE NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

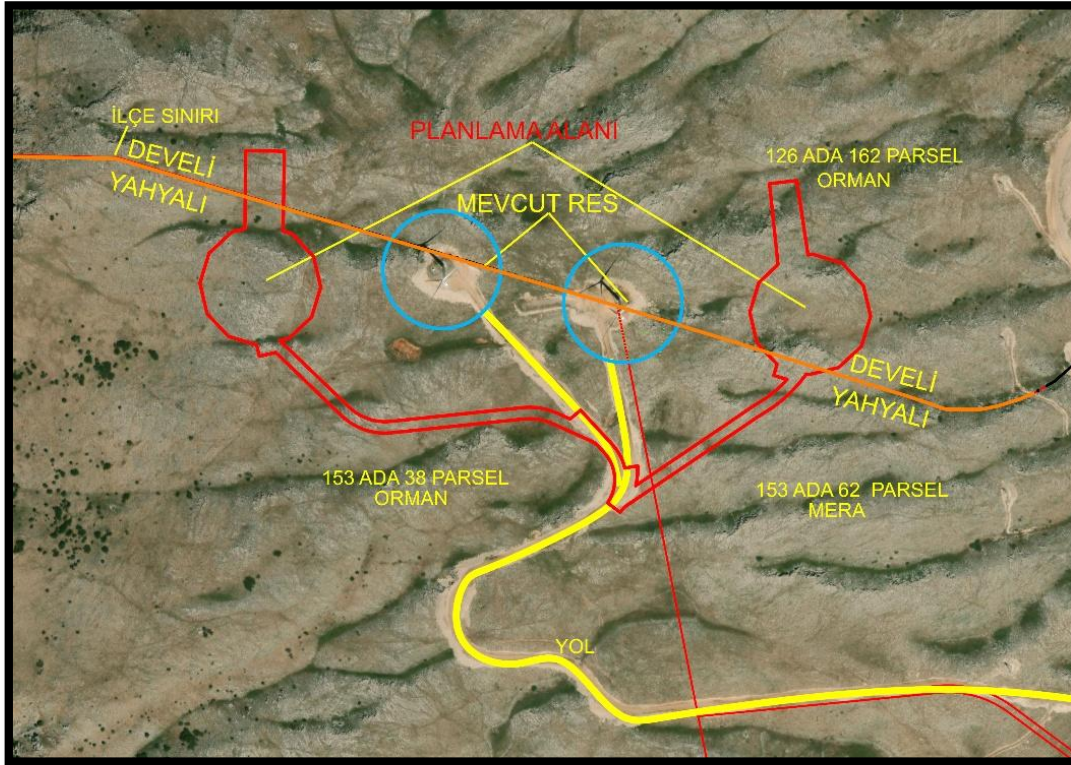


KAYSERİ İLİ YAHYALI VE DEVELİ İLÇESİ KARAKÖY VE ŞİHLİ MAHALLELERİ 2 ADET RES ALANI İLAVE NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

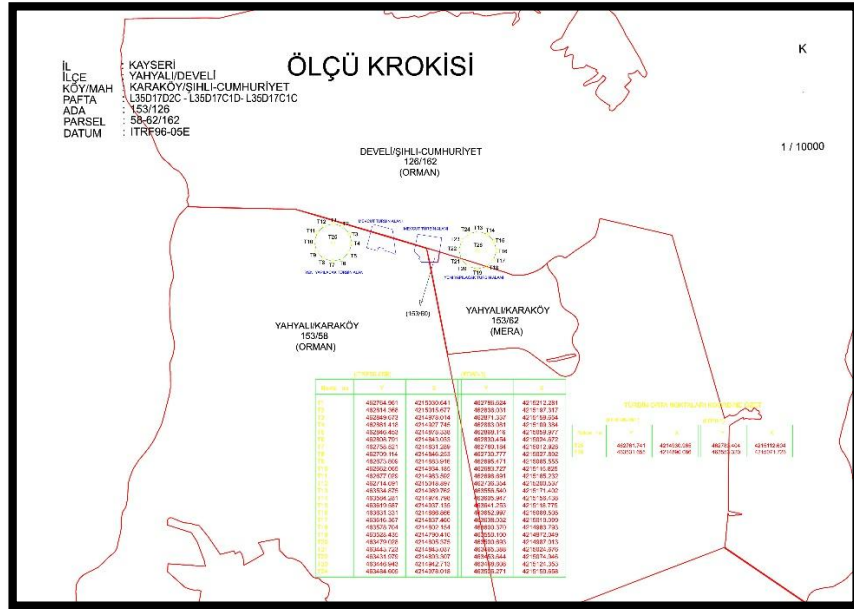
1-PLANLAMA ALANININ TANIMI:

Kayseri İli, Yahyalı-Develi İlçesi, Karaköy ve Şihli Mahallelerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar planının L35D17C ve L35D17D paftalarında;

1/25.000 Nazım İmar Planında Res, Orman ve Mera alanı olarak planlı olup ve 1/5000 Nazım İmar planı ve 1/1000 imar planı bulunmamaktadır.



RESİM 1: Uydu görüntüsü



RESİM 2: Ölçü Krokisi

2-MÜLKİYET DURUMU VE KONUMU:

Planlama alanı Kayseri ili Yahyalı ilçe merkezinin yaklaşık 20 km Güney-Doğusunda bulunmaktadır. Planlama alanı, Yahyalı ilçesi Karaköy Mahallesi ile Develi İlçesi Şıhlı Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlanması düşünülen 2 adet RES alanları; mevcutta bulunan ve fiili durumda üretimine devam eden 2 adet RES alanın doğu ve batısındadır. 2 adet RES alanından batı taraftaki 153 ada 38 parsel (Yahyalı-Karaköy) ve 126 ada 162 parsel (Develi-Şıhlı) Hazine mülkiyetindeki Orman vasfındaki arazi üzerinde konumlanacaktır. Doğu Taraftaki 2. RES alanı ise 126 ada 162 parsel (Develi-Şıhlı) Hazine mülkiyetindeki Orman vasfındaki arazi ile çok az kısmı 153 ada 62 parsel (Yahyalı-Karaköy) mera vasıflı arazi üzerinde konumlanacaktır.

SE Santralin Toplamda Şalt sahası ve 22 adet RES Tribünü Kurulu olup 2 adet İlave edilecek RES Alanı ile Tribün sayısı 24 e çıkacaktır. İmara esas Jeolojik Etüt Raporu vardır.

3-PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI:

Tesis sahibi Mevcut RES alanlarına 2 adet RES Tribünü yatırımı yapabilmek gerekli olan İlave İmar Plan Değişikliğinin yapılması için Yahyalı Belediyesine talepte bulunmuştur.

4-KURUM GÖRÜŞLERİ:

T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü E-1026271 sayılı yazısında özetle "... İlgi (b)'de kayıtlı yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde bahse konu alanda yapılacak çalışmalara ilişkin Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir." denilmiştir.

özetle "... İmar planı çalışmalarında sakınca olmadığı ancak 4342 sayılı mera kanunu kapsamında tahsis amacı değişikliği yapılmadan herhangi bir işlem yapılmaması hususunda;" denilmiştir.

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü E-5297712 sayılı yazısında özetle "... Dosyasında yapılan incelemede ilgi (b) yazı ekinde yeri gösterilen alan ve yakın çevresi Müdürlüğümüz uzmanları tarafından daha önceden incelenmiş ve ilgi (a) yazımız ile kurum görüşü verilen alanlardan olduğu anlaşıldığından söz konusu taşınmazlarda yapılacak olası hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir buluntuya ya da kalıntıya rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4.maddesi uyarınca çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine haber verilmesi koşuluyla söz konusu alanların kullanılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü E- 961449 sayılı yazısında özetle "...Kaya düşmesi ve heyelan başta olmak üzere afet ve acil durumlara sebebiyet verilmemesi, dikkatli ve tedbirli olunması kaydıyla Rüzgâr Enerji Santrali amaçlı imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğü E-2494797 sayılı yazısında özetle "...Söz konusu taşınmazlar üzerine Teşekkülümüze ait herhangi bir tesis isabet etmemekte olup Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, Karaköy mahallesi, 153 ada, 58 ve 62 parsel numaralı taşınmazlar ile Develi ilçesi, Şihli- Cumhuriyet mahallesi, 126 ada, 162 parsel numaralı taşınmazlar üzerine "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı ve Bağlantı Yolu" amaçlı imar planı yapılmasında Teşekkülümüz mevzuatları açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

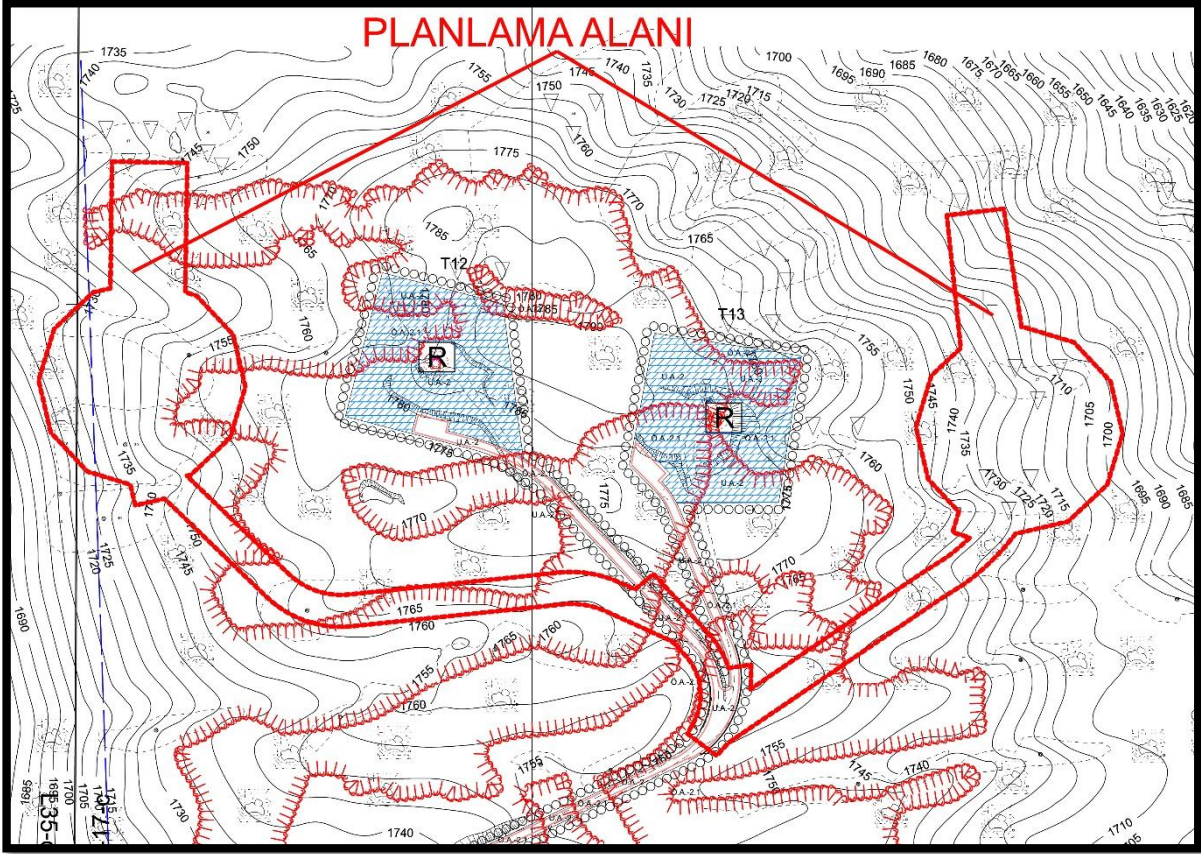
Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, 10.02.2025 Tarih ve E-2025070613 sayılı yazısında özetle "... yapılan değerlendirmeler neticesinde ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 641,14 hektar alanda Yahyalı RES SE Santral Enerji projesinin gerçekleşmesinde ve bu alanda imar planı çalışması yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir." denilmiştir.

DSİ 12. Bölge Müdürlüğü E-4775991 sayılı yazısında özetle "...Bahsi geçen taşınmazlar üzerinde belirtilen alanlarda ilave 2 adet türbin yeri planlanmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

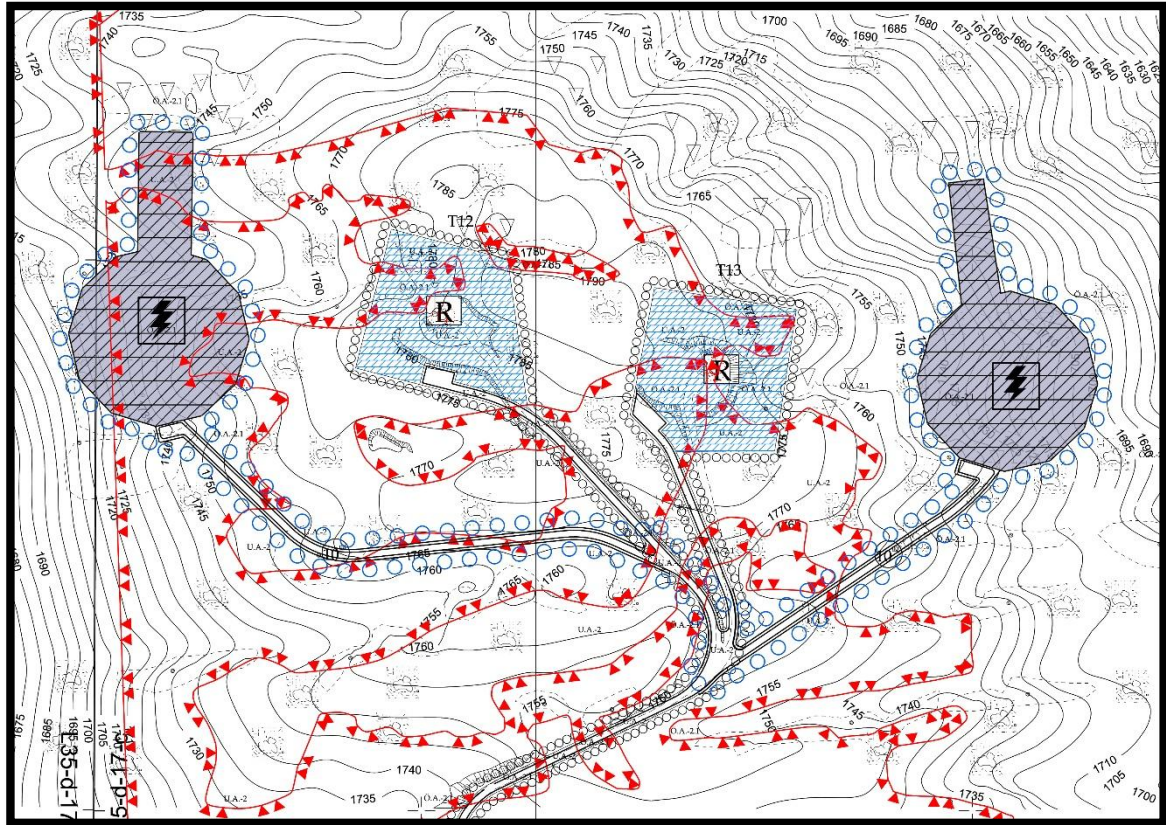
Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü İzin ve İrtifaklar Dairesi Başkanlığının; 52 sayılı oluru, 69034 numaralı E-İzin, 2821-9 Dosya numarası ile Se. Santral Elektrik Üretim San. Tic. A.Ş. nin Yahyalı RES Projesi kapsamında Türbin alanı, Şalt sahası, yol ve ENH izni 17.11.2060 tarihine kadar Bakanlık tarafından kesin izin verilmesinde sakınca olmadığı bildirilmiştir.

5-PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Öneri İlave Nazım İmar Planı ile; Bahse konu alan "Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı, 10 m.lik yol ve otopark alanı" olarak planlanmıştır. Planlanan 2 adet Res alanına ulaşım Mevcut 2 adet Res alanına Ulaşımın sağlandığı 10 m. lik yola bağlanarak ve Tesis dışında Otopark alanı ile sonlandırılarak sağlanmıştır. Yapılaşma koşulları 1/1000 uygulama imar planında belirlenecektir.



RESİM 3: Mevcut Nazım İmar Planı



RESİM 4: Öneri İlave Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI

1.BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.YOZGAT-SİVAS-KAYSERİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ VE KAYSERİ İL BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5. İLAVE PLAN YAPILAN ALANDA; MEVCUT ONAYLI İMAR PLANINA AİT PLAN NOTU VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.