



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MELİGAZİ İLÇESİ- KAYABAĞ MAHALLESİ
9480 ADA 34 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 MC4VH1EG	MD Tarihi: 30.07.2025 Proje Kayıt No: 38-2025-079 Üye: HÜSEYİN ALİ ÇELİKESİR (1574)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	



KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ KAYABAĞ MAHALLESİ

9480 ADA 34 PARSEL GES ALANI NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Kayabağ Mahallesi, Altaş Mevki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının K35A14A-K35A14B paftalarında;

Y=471 536 – 471 915,

X=4 305 945-4 306 065;

koordinatları arasında kalan 9480 ada 34 parsel 1/25.000 Nazım İmar Planında “Tarım Alanı” olarak planlı olup, alanın 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı (Güneş Enerji Santrali) olarak planlaması talep edilen alan yaklaşık 3 ha. büyüklüğündedir.



RESİM-1: Kadastro ve Uydu görüntüsü

2-MÜLKİYET DURUMU VE KONUMU

Planlama alanı; tapuda Melikgazi İlçesi, Kayabağ Mahallesi, Altaş Mevkiinde, tarla vasfında 9480 ada 34 parsel, çevresinde yapılaşma olmayan bir arazidir.

3-PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Melikgazi Belediyesi parsel sahibinin talebine istinaden söz konusu alanın Güneş Enerji Santrali kurulabilmesi amacıyla Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama Alanı olarak planlanmasını istemektedir.

4-PLANLAMA ALANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Kayseri İl Tarım ve Orman Bakanlığı 7. Bölge Müdürlüğü 21806951 sayılı yazısında Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Kayabağ Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 9480 ada 34 numaralı parselde GES yapımı talep edilmiştir. Talebiniz değerlendirilmiş olup,5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13.maddesinde bulunan "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir." hükmü doğrultusunda, Bakanlığımızın 22.07.2025 tarihli ve E-58125898-020-20021658 sayılı Olur'larıyla uygun görülmüştür. Verilen bu izin, 09.12.2017 tarih ve30265 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12' nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği,"Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 ve 21inci maddelerine göre işlemler yapılır." hükmü doğrultusunda hareket edilmesi hususunda; "denilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Doğal Gaz İletim 3. Bölge Müdürlüğü 13.05.2025 tarih ve E.3113723/17764 sayılı yazısında özetle "... Bu bağlamda, yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsel içerisinde ve teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiş olup bahse konu parselde söz konusu "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES Alanı)" amaçlı imar planı yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

EÜAŞ E- 1330783 sayılı yazısından özetle "...söz konusu parselde herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır." denilmiştir.

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü E-3093889 sayılı yazısında özetle "... Yapılan incelemeler neticesinde bahse konu parselde Kurumumuza ait herhangi bir tesis bulunmadığı anlaşılmış olup, planlanan **"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi(GES Alanı)"** yapılması için Teşekkürümüz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 26.05.2025 tarih ve E-11019036 sayılı yazısından özetle "...bahse konu taşınmazların şahıs mülkiyetinde olduğu, planlama sınırları içerisinde İdaremize ait herhangi bir tesisimizin olmadığı tespit edildiğinden yapılacak plan çalışmalarına Kurumumuzca bir sakınca görülmediği husunda;..." denilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü E-48020 sayılı yazısından özetle "... Kayseri Havalimanının yaklaşık 6NM güneydoğusunda yer alan parsellerde planlanan (GES) projesinin yerden 20 metre yüksekliği aşmayacak şekilde tesisi halinde, ICAO Doküman 8168 Cilt-II kriterlerine göre mevcut aletli uçuş usulleri ile Genel Müdürlüğümüzce tasarlanarak AIP'de yayınlanmış usullerin minimaları ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir. 20 metre yüksekliği aşacak planlama yapılması durumunda ise Kuruluşumuzdan görüş alınması gerekmektedir. *"denilmiştir."*

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Strateji Geliştirme Başkanlığı E-331129 sayılı yazısında özetle "...Bununla birlikte, söz konusu alandaki olası tarım arazilerinin, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilan edilen Büyük Ova Koruma Alanları içerisinde kalması durumunda ise, ilgi Kanununun 14 üncü maddesine göre tarım dışı kullanımları için kamu yararı kararı alınması gerekmektedir.; *"denilmiştir."*

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 12.05.2025 tarih ve E.12482878 sayılı yazısında özetle "...Bu çerçevede söz konusu enerji yatırımının ÇDP'nin *"8.19.5 Enerji Üretim Alanları Ve Enerji* plan hükmünde enerji yatırımının çeşidine göre (RES,*İletim Tesisleri"* GES...) belirtilen **alan büyüklükleri ve kurulu güç değerlerinin üzerinde olması durumunda** Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında düzenleme yapılmak üzere Bakanlığımıza başvurulması gerekmekte birlikte, yatırım kapasitesinin *"8.19.5 Enerji Üretim Alanları Ve Enerji İletim Tesisleri"* nolu **plan hükmünde belirtilen değerlerin altında olması durumunda**, çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın 8.19.5.2 maddesinde yer alan **yer seçimi kriterlerinde belirtilen hususlara** uyulması kaydıyla başta Tarım ve Orman Bakanlığı

olmak üzere ilgili tüm kurum/kuruluşların görüşleri ve EPDK'dan alınacak izin doğrultusunda alt ölçekli planların yapılabileceği hususunda;" denilmiştir.

Kayseri ve Civarı Elektrik Türk A.Ş. C3200-171- sayılı yazısında özetle "...Söz konusu alan üzerinde Şirketimiz elektrik dağıtım şebekesine ait bir unsur bulunmamakta olup yapılacak olan İlave İmar Planı için herhangi bir sakınca görülmemektedir.." denilmiştir.

T.C. Kayseri İl Sağlık Müdürlüğü 14.05.2025 tarih ve E-276204369 sayılı yazısında özetle "...Kurum ve Kuruluşlardan gerekli izinler alınması, çevre ve insan sağlığına zarar verilememesi için yürürlükte olan mevzuat kapsamında faaliyet yürütülmesi koşullarıyla, imar planı hazırlanabileceği; hususunda edilmiştir." denilmiştir.

T.C. Kayseri Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü E. 6719871 sayılı yazısından özetle "İlgi'de kayıtlı yazınızda bilgileri verilen İlimiz Melikgazi İlçesi, Kayabağ Mahallesiinde bulunan 9480 ada ve 34 parsel numaralı taşınmaz, 2634 sayılı kanun uyarınca Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin içerisinde yer almamaktadır." denilmiştir.

Kayserigaz 09.05.2025 tarih ve 2025/2813 sayılı yazısında özetle"...söz konusu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakla birlikte imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

KASKİ E-67254 sayılı yazısında özetle "... İlgi (a) yazınız ile Kayseri ili Melikgazi ilçesi Kayabağ Mahallesiinde bulunan 9480 ada 34 parsel numaralı taşınmazda yapılacak olan çalışma nedeniyle kurum görüşü istenmiştir. Bahse konu taşınmazlarda yapılacak olan çalışmaya ilişkin Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü E-6793814 sayılı yazısında özetle "... Dosyasında yapılan incelemede ilgi (b) yazıda belirtilen 9480 ada, 34 parselin yakın çevresinin Müdürlüğümüz uzmanları tarafından daha önceden incelendiği ve ilgi (a) yazımız ile kurum görüşünün verildiği anlaşılmış olup söz konusu parselde yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir buluntuya yada 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 Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı(Lisanssız 2000 Kw-Güneş Enerji Santrali) olarak imar planı hazırlanmasında yapılmasında 2863 sayılı Yasa ve ilgili mevzuat kapsamında sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü: E-520899 sayılı yazısında özetle "...Genel Müdürlüğümüzün herhangi bir hak kaybına uğramaması için; yapılacak proje

çalışmalarında yukarıda belirtilen hususların dikkate alınarak işlem tesis edilmesi, bahsi geçen sahada ileride ruhsat alınmak suretiyle yapılacak işletme faaliyetlerine engel teşkil etmemesi; buluculuğa ait Genel proje koordinatlarında bir değişiklik yapıldığı Müdürlüğümüz haklarının korunması; takdirde tekrar Kurumumuza görüş sorulması halinde ve Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla; Kurumumuz çalışmalarını açısından herhangi bir sakınca oluşturmayacaktır." denilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü E-5858069 sayılı yazısında özetle "Bahsi geçen taşınmaz üzerinde belirtilen amaçlı imar planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü E-15788730 sayılı yazısında özetle "...GES imar planlama çalışmalarına esas kurum görüşümüz sorulan 9480 ada 34 parsel numaralı 30.867,83 m2 yüzölçümlü taşınmazın imar planı hakkında yapılan incelemede projesinin orman sayılan alanlara isabet etmediği tespit edilmiş olup; bahse konu faaliyetin gerçekleşmesinde kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığına dair İnceleme Raporu yazımız ekinde sunulmuştur." denilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 20.05.2025 tarih ve E-1343551 sayılı yazısında özetle "...Müdürlüğümüz kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, mezkûr taşınmazda 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamakta olup yapılacak çalışmalarda afet ve acil durumlara sebebiyet verilmemesi, dikkatli ve tedbirli olunması hususunda;" denilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü 15.05.2025 tarih ve E-1816159 sayılı yazısında özetle "...Bahse konu geçen parselin İl Yolumuza cephe teşkil etmediğinden Bölge Müdürlüğümüz açısından talep ile ilgili bir sakınca bulunmamaktadır." denilmiştir.

Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, 14.05.2025 tarih ve E- 2025233003 sayılı yazısında özetle "Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 13.05.2024 tarihinde yapılan inceleme neticesinde; talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hukukunun bulunmadığı belirlenmiş olup, 3,09 hektarlık alan sınırları içinde GES projesinin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir." denilmiştir.

TEDAŞ, E-333354 sayılı yazısında özetle İlgili (b)'de kayıtlı yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde bahse konu alanda yapılacak çalışmalara ilişkin Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü E-101317 sayılı yazısında özetle "Bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının

etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin belediye başkanlıklarına veya imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara başvurulması ve bu kurum kuruluşlarca bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması gerekmektedir.," denilmiştir.

5-PLANLAMA ALANIN JEOLJİK DURUMU:

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 19.11.2025 tarihinde onaylanan İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik raporunda yerleşime uygunluk haritalarında çalışılan alanda; "Uygun Alan-2 (UA-2)-Kaya Ortamlar" olarak belirtilmiş olup plana işlenmiştir. İncele alanı içerisinde afete maruz bölge, heyelan riski ve afet yönünden problemlili bir alan bulunmamaktadır. Jeolojik etüd raporunun sonuç ve öneriler kısmındaki belirtilen hususlara aynen uyulacaktır.

İL	KAYSERİ
İLÇESİ	MELİKGAZI
MAHALLESİ	KAYABAG
MEVKİİ	---
PAFTA	K35D03B3C - K35D04A4D
ADA / PARSEL	9480 / 34
PLAN/RAPOR TÜRÜ/ ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD 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.Fıkrası (d) bendine dayanarak 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelege gereğince ,büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Resim 2: İmara Esas Jeo. Etüt onay

18/11/2025

18/11/2025

18/11/2025

18/11/2025

18/11/2025

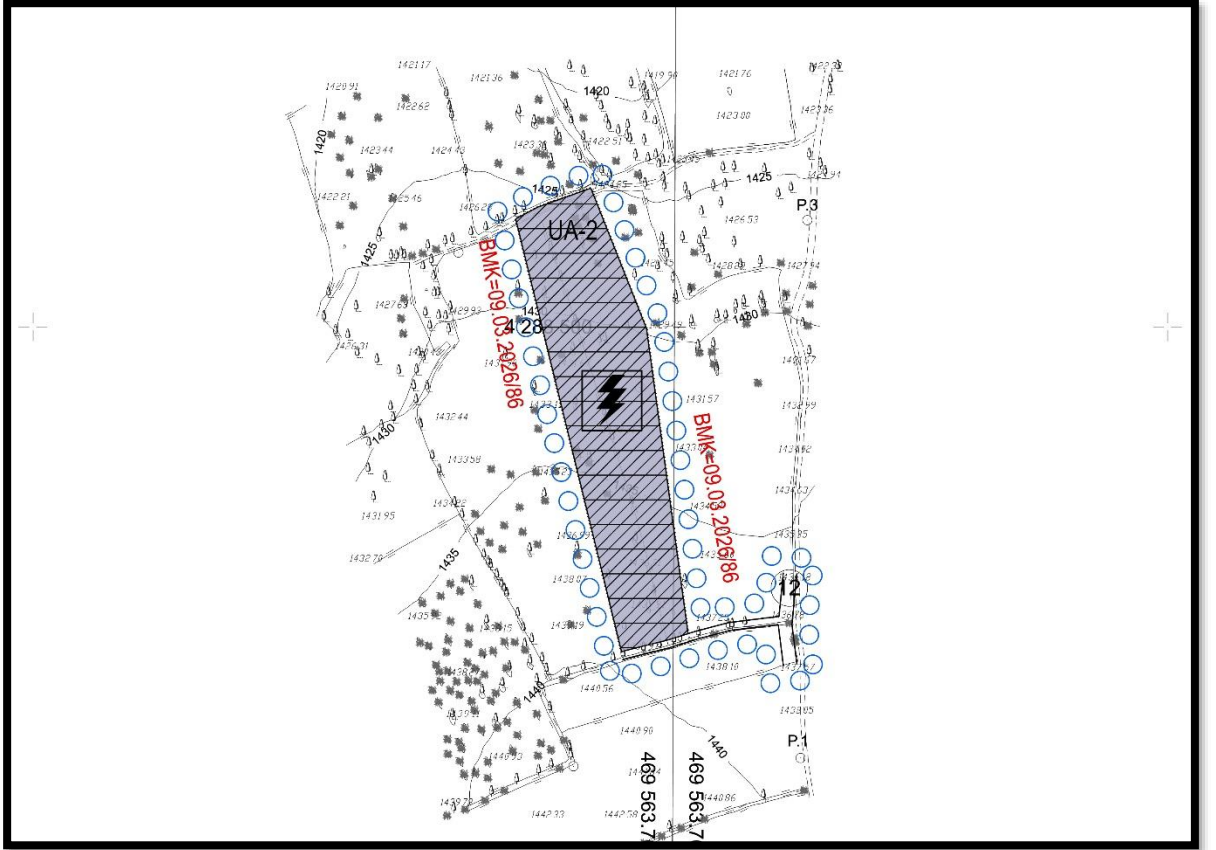
28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelege gereğince onaylanmıştır.

19/11/2025

RESİM 2: İmara Esas Jeo. Etüt onay

5-PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile imar planı bulunmayan alan “Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır. Alanın Doğusunda 12 m. olarak planlanan kadastro yoluna Maliye Hazinesi ait 9480 ada 33 parselden 30 yıl süreli geçit hakkı alınarak 7 m. lik servis yolu ile bağlanmıştır. Yapılaşma koşulları ve yapı çekme mesafeleri 1/1000 uygulama imar planında belirlenecektir.



RESİM-2: Nazım İmar Planı

6-PLAN NOTLARI

- 1- ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANI OLARAK PLANLI ALANDA TESİSİN TEKNİK ÖZELLİĞİNE GÖRE ENERJİ ÜRETİMİNE YÖNELİK DONANIM VE YAPILAR ENERJİ VE TABİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- 2- PLANLAMA ALANINDA GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİNİN YANI SIRA, YENİLENEBİLİR ENERJİYE YÖNELİK DEPOLAMA VE ÜRETİM TESİSLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER VE GÜVENLİK BİRİMİ İÇİN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.
- 3- SANTRAL ALANINDAKİ ÜRETİMİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDEKİ ALTYAPI VE ÜSTYAPI (TRAF0, İRTİBAT MERKEZİ VB. TEKNİK YAPILAR) BETON KÖŞK ŞEKLİNDE TAŞINABİLİR NİTELİKTE TEMELİ OLMAYAN ELEMANLARDAN OLUŞABİLİR.
- 4- 2 EKİM 2013 GÜN VE 28783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN" ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 5- PLANLAMA ALANI 3. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE BULUNMAKTA OLUP YAPILAŞMADA "DEPREM BÖLGERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÜRÜRLÜKTEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 7- PLANLAMA ALANINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIMLAR YÖNETMELİĞİNE" UYULACAKTIR.
- 8- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 9- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARINI BULANLAR MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ALAN İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI BULUNDUĞUNU BİLENLER VEYA YENİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİLYETLER BUNU EN GEÇ 3 GÜN İÇİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKÜ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MECBURDURLAR.
- 10- ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19.11.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR.
- 11-PLANDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR AMACI DIŞINDA KULLANILMAZ, KULLANILMASININ TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA, İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE TALEBE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 12- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.