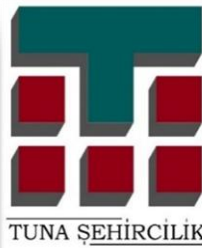




KAYSERİ İLİ
İNCESU İLÇESİ
SÜKSÜN-CUMHURİYET VE HÜRRİYET MAHALLESİ
KÜÇÜK SANAYİ AMAÇLI
İLAVE NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 04.12.2025 Proje Kayıt No: 38-2025-160 Üye: MUSTAFA TEOMAN SEYHAN (1674)
UBBA3334	

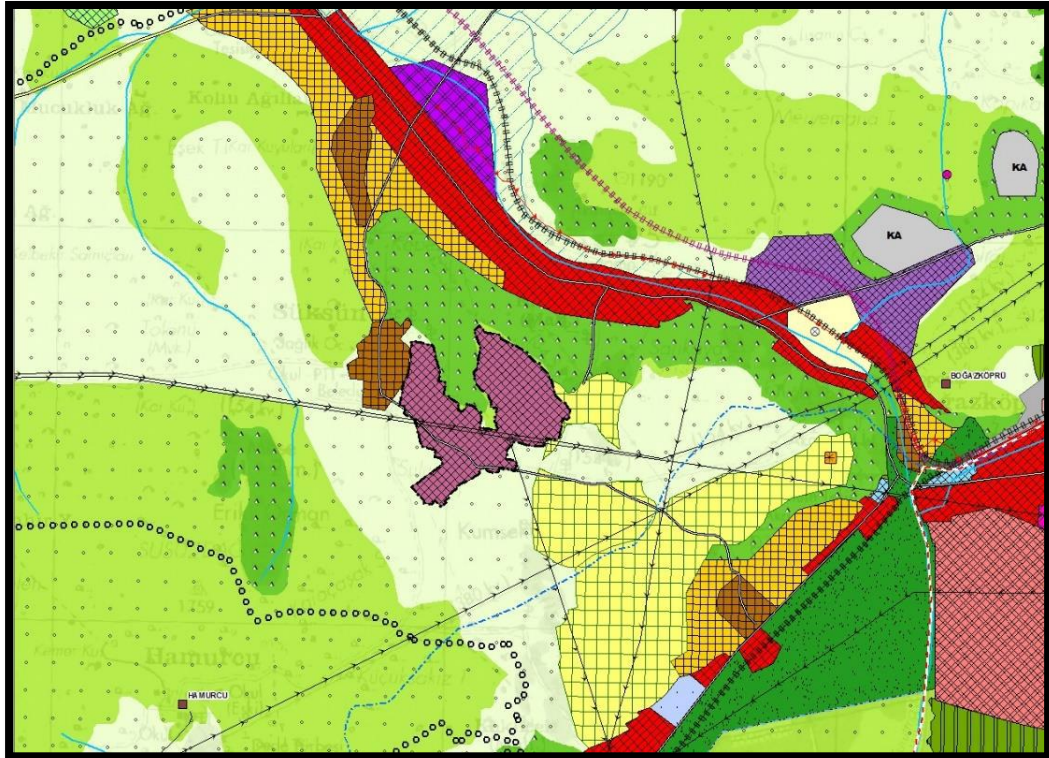
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu söz konusu iş için Odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.



Havaalanına yaklaşık 21 km,
Mevcut Mobilyakent 'e yaklaşık 14,5 km,
Kayseri OSB ve Serbest Bölgeye 8 km.,
DDY İltisak ve Lojistik alana 7 km,
Ankara-Kayseri Karayoluna 1 km.,
Ankara-Kayseri Devlet Demir Yoluna 1.6 km.,
Ankara-Kayseri hızlı tren hattına (proje aşamasında) 2,3 km.,
Kayseri –Adana Mersin Karayoluna 4 km.,
Kayseri –Adana Mersin Devlet Demir Yoluna 4 km.,
Kayseri Şehir Hastanesine yaklaşık 13 km. mesafedir.

Düz-Orta Eğimli bir arazi yapısına sahip planlama alanında ortalama eğim %4 olup, yer yer %20'leri bulan eğim söz konusudur. Arazinin En yüksek kotu 1221 m. , en düşük kotu ise 1170 m. dir. Planlama alanında Kuru Dere ve Kestel (Yavşanlık) Deresi olmak üzere 2 adet dere bulunmaktadır. Planlama alanı DSİ projeleri kapsamına girmemektedir. Kestel deresinin oluşturduğu vadi alanının eğimi fazla olduğu ve sanayi yapılaşmasına uygun olmayacağından dolayı planlama alanı dışında tutulacaktır.

B- 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI



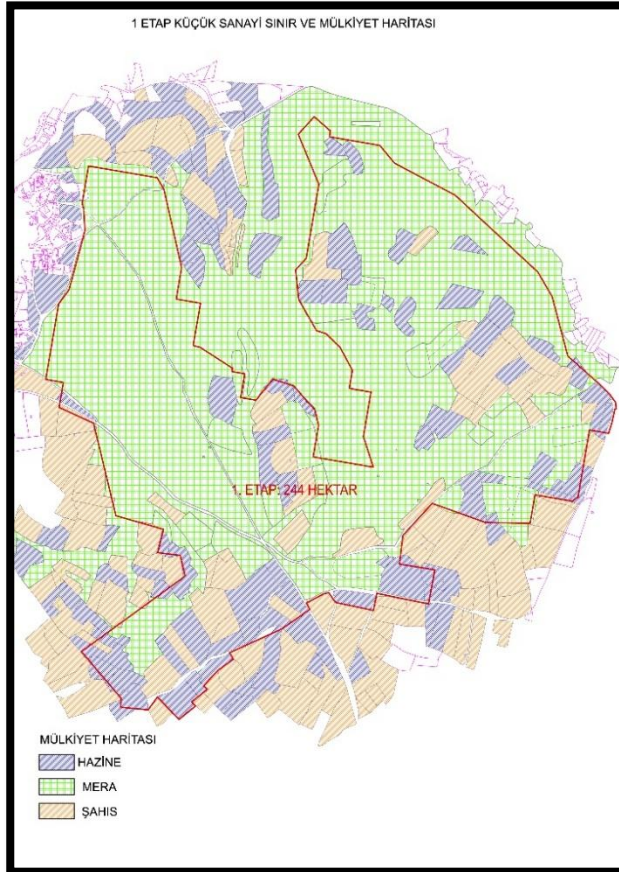
RESİM-2-1/100.000 Ölçekli ÇDP

Talep edilen Kayseri İli İncesu İlçesi Süksün-Hürriyet Mahallesi ve Süksün-Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde toplam 298,8 ha'lık alanın birinci etabı olarak yaklaşık 244 hektart alan "Kentsel Servis Alanı" amaçlı Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile

12.09.2025 tarihinde onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik eki Gösterimler, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, Açıklamalar başlığı altında Kentsel Servis Alanları “Belediye 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.” Denilmektedir.

C- MÜLKİYET DURUMU

İncesu İlçesi, Süksün-Hürriyet Mah. 2164 ada 16, 77, 78 ve 82 parseller, Süksün Cumhuriyet Mahallesi 2140 ada 46 parsel, 2152 ada 1 parsel, 2130 ada 1 parsel, 2131 ada 9, 12, 15, 20, 22, 23, 61, 63, 64, 71, 72, 73, 84, 87, 104 ve 295 parseller, 2128 ada 5, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 43, 44 ve 45 numaralı parsellerin ve 2129 ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar mera vasfında, toplam yüzölçümü 2.357.459 m2 olup bunun 548.989 m2 si planlama alanı dışında kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde 1.808.469 m2 mera vasıflı arazi kalmakta, diğer ada ve parseller hazine ve Şahıs mülkiyetinde olup tarla vasfındadır. Planlaması düşünülen alan 298.8 Hektar olup yaklaşık % 58.50 si mera vasıflı, %14 ü Maliye Hazinesi ve kalan % 27,50 si ise şahıs mülkiyetin tarla vasıflı arazidir.



RESİM-3-PLANLAMA ALANI KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU

D- NÜFUS YAPISI

İncesu İlçesi nüfus bakımından Kayseri İli ilçeleri arasında 7. sıradadır. 2022 yılında 29.120 kişi olan ilçe nüfusu 2023 yılında 30.477 kişiye çıkmıştır. 2022-2023 yılında %4,66 artış hızı ile Kayseri ilçeleri arasındaki en fazla nüfus artış hızına sahip ilçe İncesu olmuştur. Aynı dönemde Melikgazi %-1,49, Kocasinan %-0,34, Talas %-0,62 ve Kayseri il bütünü nüfus artış hızı %0,29 olarak gerçekleşmiştir.

İncesu İlçesinin Kayseri kent merkezi ile ulaşım imkanlarının iyi olması; Kayseri kent merkezindeki konut ve arsa fiyatlarının son dönemde hızlı artışı; eğitim, sağlık, eğlence gibi sosyal hayatı ilgilendiren sektörlerin gelişmesi; İncesu Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren firmaların istihdama katkısı gibi etkenler İncesu İlçesi'ndeki nüfus artış hızını olumlu yönde etkilemiştir. Bu artış hızının İncesu Organize Sanayi Bölgesi'ndeki gelişmelere ve son dönemde az katlı yapılaşmaya olan ilginin artışına paralel olarak daha da yükseleceği kaçınılmaz olacaktır.

İLÇE	İLÇE NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU	NÜFUS YÜZDESİ
MELİKGAZİ	585.483	290.500	294.983	% 40,50
KOCASINAN	407.600	202.965	204.635	% 28,19
TALAS	168.172	82.775	85.397	% 11,63
DEVELİ	67.918	33.886	34.032	% 4,70
YAHYALI	36.078	18.229	17.849	% 2,50
BÜNYAN	30.834	17.444	13.390	% 2,13
İNCESU	30.477	15.577	14.900	% 2,11
PINARBAŞI	24.172	12.823	11.349	% 1,67
TOMARZA	22.041	11.229	10.812	% 1,52
YEŞİLHİSAR	15.938	8.061	7.877	% 1,10
SARIOĞLAN	15.394	7.792	7.602	% 1,06
HACILAR	12.979	6.617	6.362	% 0,90
SARIZ	11.278	5.793	5.485	% 0,78
FELAHİYE	6.550	3.357	3.193	% 0,45
AKKIŞLA	6.246	3.208	3.038	% 0,43
ÖZVATAN	4.523	2.313	2.210	% 0,31

Tablo-1) Kayseri İlçelerinin 2023 Yılı Nüfusu

Yıl	İncesu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	30.477	15.577	14.900
2022	29.120	14.864	14.256
2021	28.755	14.632	14.123
2020	28.567	14.570	13.997
2019	27.969	14.232	13.737

2018	26.353	13.383	12.970
2017	25.852	13.130	12.722
2016	25.614	13.111	12.503
2015	24.309	12.474	11.835
2014	24.405	12.501	11.904
2013	24.315	12.421	11.894
2012	24.127	12.234	11.893
2011	23.771	12.035	11.736
2010	22.657	11.430	11.227
2009	22.349	11.325	11.024
2008	21.433	10.819	10.614
2007	20.489	10.300	10.189

Tablo-2) İncesu İlçesinin Yıllara Göre Nüfusu

E- PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Kayseri İli Türkiye'nin mobilya üretimi konusunda lokomotif ili konumunda olması, Ulusal ve Uluslararası tanınmış markalar çıkarması, yan sanayi ve küçük ölçekli sanayi kuruluşlarının artmasına sebebiyet vermektedir. Mevcut küçük sanayi sitelerinin ve oluşturulan Mobilyakent'in dolmuş olması ve aşırı bir şekilde işyeri talebi bulunması nedeniyle yeni bir sanayi alanı oluşturma arayışına girilmiştir.

Söz konusu alan, Kayseri şehir merkezine, Serbest Bölge ve Kayseri OSB'ye, Demiryolu ve Karayollarına yakın olması, ulaşım ve hammadde temininin kolay ve ucuz temin edilmesi, üretilen ürünün nihai tüketiciye ekonomik şekilde ulaşabilme imkanına sahip olunması, mevcut alan her ne kadar mera olarak nitelendirilse de ot bitmez, susuz, kayalık bir yapıya sahip bulunması. Seçilen arazi topoğrafyasının ortalama %4-%10 eğimle olması nedenleri ile sanayi alanlarının yapılaşmasına uygun bir alandır. Bu minvalde şu gerçekleri ifade etmek isteriz.

1-Mobilya sektörü Kayseri'nin geçmişinde önemliydi, bugünüde önemlidir. Kayseri mobilya konusunda Türkiye'nin en büyük mobilya üretim merkezidir. Bu durumun korunması ve ihracatımızın çok daha iyi yerlere gelebilmesi için büyük metrajlı alanlara geçilmesi şarttır. Hali hazırda dünya mobilya ihracatında sadece yüzde 1.5'lik payı olan Türkiye'nin ve ülkemizin lokomotifini olan Kayseri'nin daha fazla üretmeye ihtiyacı vardır. Daha fazla üretim için ihtiyaç duyulan insan gücü, makine parkı, sermaye ve üretim azmi vardır; ancak uygun mekan sıkıntısı söz konusudur.

2-Kayseri'de bir zamanlar Eski Sanayi'de 50-60 metrekairelik iş yerlerinde üretim yapmaya çalışan mobilya sektörü için Mobilyakent başta olmak üzere sanayi siteleri inşa edilmiş; ancak zaman içinde buralar da ihtiyacı karşılayamaz hale gelmiştir. Mobilya sektöründe üretim yapanların % 70'i kiracı konumundadır ve son yıllarda artan kiralar üretimin önündeki en büyük engel haline gelmiştir. Kiradaki üreticilerimizin bir an önce kendi mülklerinde üretim yapar haline gelmesi sağlanmalıdır.

3-Yeni bir sanayi sitesi çok büyük ihtiyaç durumundadır. Bu nedenledir ki Kayseri Mobilyacılar Odası tarafından kurulan KAYMOBSAN Kooperatifi'ne 3600 başvuru yapılmıştır. Taleplerin %90'ı kiracıdır.

4-Kayseri'nin 200, 400, 600 metrekairelik sanayi siteleri ve 5 bin metrekairenin üzerinde OSB'lerdeki iş yerleri mevcuttur. Ancak orta ölçekli sanayi çok büyük bir ihtiyaç olmasına rağmen maalesef Kayseri'de yoktur. Şehrimizdeki 11 sanayi sitesinde bulunan en büyük iş yerleri 400

metrekare düzeyindedir. Mobilyakent'te az sayıda 800 metrekarelik iş yerleri vardır. Sanayi sitelerimizde üretim yapan KOBİ'lerin asgari 5 bin metrekare civarında olan OSB'lere gitme şansı bulunmamaktadır. Bu nedenle OSB'ler ile küçük sanayi siteleri arasında köprü vazifesi görecektir ve mobilya sektöründeki KOBİ'lerin daha sağlıklı büyümesini sağlayacak orta ölçekli sanayi sitesine çok büyük ihtiyaç vardır. Bu ihtiyaçtan hareketle yeni kuracağımız sanayi sitesinde 500, 1000, ve 2000 metrekarelik iş yerleri yapılacaktır. Bu iş yerleri çok önemli bir üretim merkezi haline gelecektir.

5-Sanayi sitesinin yapılması düşünülen alan söz konusu alan bu iş için en uygun bölgede yer almaktadır. Hammaddi temini, diğer sanayi bölgelerine yakınlık, ürün nakliyesi için demiryolu ulaşımı başta olmak üzere ulaşım kolaylığı ve sağlanacak istihdam için de konut bölgelerine yakınlık önemlidir. Bu önemden hareketle söz konusu alan sanayimize çok önemli bir güç katacaktır. Sanayi sitelerinde çalışacak insanların ulaşımı da bir sanayi sitesi kurulurken dikkate alınmalıdır. Kurulacak olan sanayi sitesinde on binlerce insanın çalışacağı düşünülürse bu bölge son derece uygundur.

6-Söz konusu sanayi sitesi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yapılacaktır. Bakanlık böyle bir site için destek verirken üretici olma şartı aramaktadır. Dolayısıyla mobilya üretimi yapmayanın burada iş yeri sahibi olma şansı yoktur.

7-Kayseri Mobilyacılar Odası'nın Erciyes KSS Kooperatifi vasıtasıyla yaptığı ve üyelerine teslim ettiği Mobilya Kent'teki sanayi sitesinde 800'ü aşkın işyeri bulunmaktadır. Bu iş yerlerinde 10 bini aşkın insan çalışmakta ve ekonomiye çok büyük bir katkı sağlanmaktadır. KAYMOBSAN vasıtasıyla söz konusu alanda yapılması düşünülen sanayi sitesinin istihdama, ihracata ve ekonomiye katkısı çok daha büyük olacaktır.

8-Mobilya sanayisi atık konusunda çevreye zararlı değildir. Bu nedenle yakın yerleşim birimleri ve tarım alanlarına kurulacak sanayi sitesinin zararı söz konusu olmayacaktır.

Tüm bu nedenlerle söz konusu bölgede sanayi sitesinin yapılması Kayseri ve çevresi için çok büyük bir fayda sağlayacaktır.

Yukarıda bahsedilen gerekçeler doğrultusunda planlama alanı üzerinde yapılacak olan "Küçük Sanayi Alanı " uygulamasını gerçekleştirebilmek için 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Servis Alanı" olarak ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin yapılması ve bu plan kararlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yaptırılması istenmektedir.

F-PLANLAMA ALANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Kayseri İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 03.01.2025 tarih ve E.17406776 sayılı yazısında özetle "İlgi yazınızda Süksün Hürriyet ve Süksün Cumhuriyet Mahallerinde toplam alanı 125.0747 hektar olan 191 adet parselde mobilya üretimine yönelik orta boy sanayi alanı lejantlı ilave imar planı yapım talebi Toprak Koruma Kurulunun uygun görüşüyle Bakanlığımıza izinlendirilmek için gönderilmiştir. Bakanlığımızın 25.12.2024 tarih ve 16362657 sayılı uygunluk oluru 17303172 sayılı üst yazısı yazımız ekinde sunulmuştur." denilmiştir.

Kayseri İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 16.07.2024 tarih ve 15005160 sayılı yazısında "yazınızda İlçeniz Süksün Hürriyet Mahallesinde bulunan mera vasıflı 2164 ada 16, 77, 78 ve 82parseller, Süksün Cumhuriyet Mahallesi 2140 ada 46 parsel, 2152 ada 1 parsel, 2130 ada 1parsel, 2131 ada 9, 12, 15, 20, 22, 23, 61, 63, 64, 71, 72, 73, 84, 87, 104 ve 295 ada parseller, 2128 ada 5, 15, 16, 20, 21, 22, 43, 44 ve 45 numaralı parsellerin ve 2129 ada 1 parselin bulunduğu alanlarda imar planı yapılmasının planlanmakta olduğunu ve söz konusu alanlar için kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Mezkur mera parsellerinde içerisinde bulunduğu alanlarda imar planı yapılmasında sakınca yoktur. Ancak mera alanları üzerinde herhangi bir müdahalede bulunulmadan önce 4342 sayılı Mera Kanunu 14. maddesi kapsamında Tahsis Amaç Değişikliği yapılması gerekmektedir.” denilmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 03.06.2024 tarih ve E.9649801 sayılı yazısında özetle “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. maddesinin 2. fıkrasında yer alan plan değişiklik gerekçelerinin net bir şekilde ortaya koyulması gerekmekte olup öncelikle bahse konu alanda hangi tür sanayi (organize sanayi, ihtisas sanayi, küçük sanayi sitesi) yapılmak isteniyorsa belirtilmesi, başta Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kayseri İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, bahse konu alanda yapılmak istenilen sanayi türüne ilişkin plan yapılmak istenilmesinin gerekçesi, alana ilişkin mülkiyet bilgilerini de içerecek şekilde Müdürlüğümüze iletilmesi durumunda Bakanlığımız değerlendirmesine sunulacaktır.” denilmiştir.

Kayseri ve Civarı Elektrik Türk A.Ş. 05.06.2024-36341 sayılı yazısında özetle Söz konusu alanda Şirketimize ait tesisler yerinde korunması, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nde belirtilen yaklaşma ve yükseklik (İki şebeke direğimizi birleştiren doğruya sağdan ve soldan yatay min. mesafe =15m) mesafelerine uyulması kaydıyla İmar Planı yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca yoktur.” denilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü 11.06.2024 tarih ve E.4715354 sayılı yazısında özetle “Ancak, 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 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 önlenilebileceğinden bahis konusu kuru dere yatakları, yamaç ve yüzey suları, yağmursuyu sisteminde çözümlenmelidir. Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derelerin Q taşkın debisini 500 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 uyulmalıdır.” denilmiştir.

Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü 07.06.2024 tarih ve E-12523031 sayılı yazısında özetle “Kayseri İli. İncesu İlçesi, Süksün Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında İncesu Belediye Başkanlığı tarafından yapılması planlanan İmar Planı Projesine ilişkin ilgi (a) sayılı yazı ve ekleri gereği Kayseri Orman İşletme Müdürlüğüne görüş sorulan alanda yapılan incelemede; söz konusu yerin orman sayılan alanlara isabet etmediği tespit edilmiş olup; bahse konu projenin gerçekleşmesinde kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 05.06.2024 tarih ve E-978276 sayılı yazısında özetle “Müdürlüğümüz kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, mezkûr alanda 7269 sayılı Kanun

uyarınca alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamakta olup hazırlanacak olan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda, afet ile ilgili kaya düşmesi, çığ, heyelan ve zemin stabilitesi gibi hususlara imar planı yapımı aşamasında titizlikle uyulmalıdır. Afet ve acil durumlara sebebiyet verilmemesi, dikkatli ve tedbirli olunması kaydıyla sanayi sitesi amaçlı imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

TCDD 06.06.2024 tarih ve E.917854 sayılı yazısında özetle Görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projemiz bulunmamakta olup bilgilerinize arz ederim.” denilmiştir.

Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü E.5605805 sayılı yazısında özetle “Söz konusu alanda sit alanlarına herhangi bir müdahalede bulunulmadan sit alanları dışında kalan kısımlarında yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir buluntu veya kalıntıya rastlanması durumunda 2863 Sayılı Kanunun 4. maddesi uyarınca çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine haber verilmesi koşullarıyla mobilya üretimi kapsamında sanayi sitesi amaçlı imar planı yapılmasında 2863 sayılı Yasa ve ilgili mevzuatlarımız kapsamında sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

BOTAŞ E.2937478sayılı yazısında özetle “Bu bağlamda, yapılan inceleme neticesinde, söz konusu alan içerisinde ve teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiş olup bahse konu alanda yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğü E-2510783sayılı yazısında özetle “Hattımız altında yapılacak yolun Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Çizelge 8’de 154 kV hava iletkenlerinin en büyük salgi durumunda şehir içi yollara olan en küçük düşey uzaklığın 8 m.+ 1 m. salgi mesafesi ile birlikte 9 m. olması gerekmektedir. Çalışmalar esnasında iş makinelerinin hattımız altında ve yakınında emniyet mesafeleri ihlal etmeyecek şekilde kullanılması gerekmekte olup oluşabilecek her türlü can ve mal kayıplarından arsa sahibi sorumlu tutulacaktır. Söz konusu E.İ.H’ımızın istimlak ve irtifakı yapılmış olup Kurumumuz adına tescillidir. Emniyet alanına girecek şekilde çalışma yapılması halinde yasal yollara başvurulacağının, herhangi bir can ve mal kaybına, zarar ve ziyana meydan vermemek için yukarıda belirtilen şartların sağlanılmaması halinde sorumluluğun arsa sahibine ait olduğunun bilinmesi hususunda;” denilmiştir.

EÜAŞ E-1104205 sayılı yazısında özetle “Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.” denilmiştir.

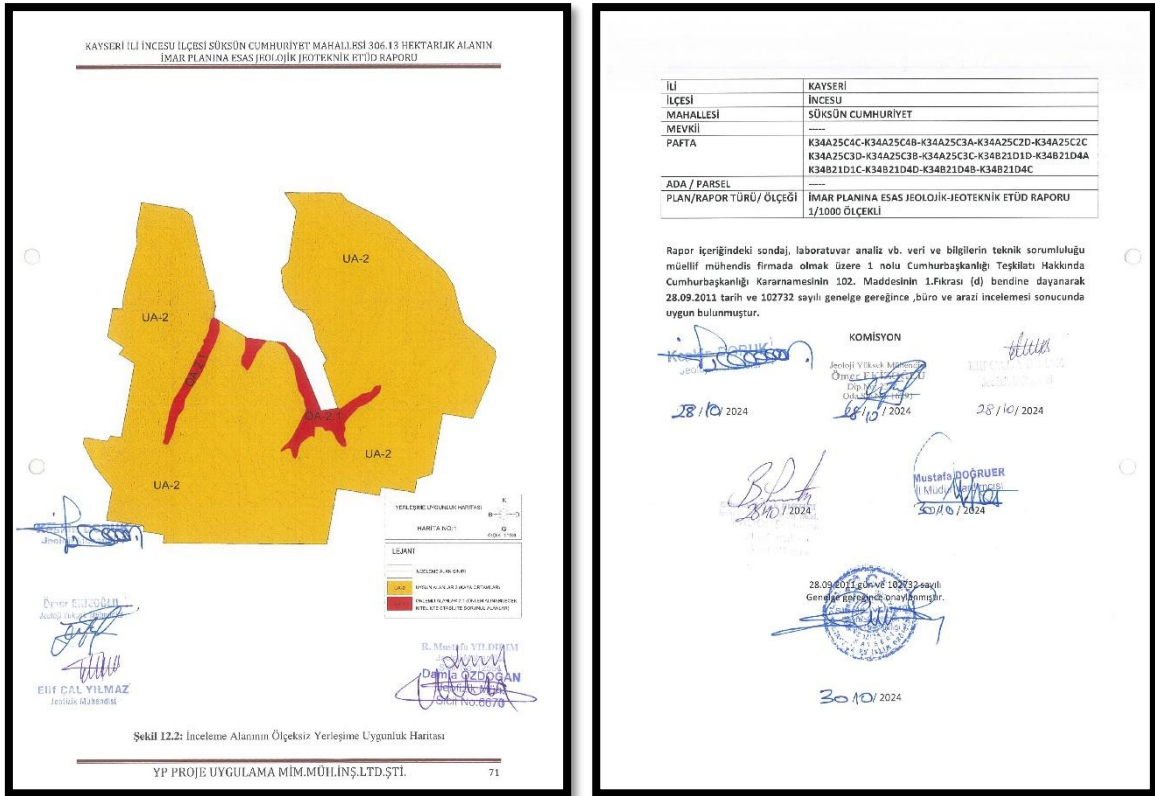
Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü 05.06.2024 tarih ve E.1548481 sayılı yazısında özetle " Söz konusu planlama alanı; 260-10 Kontrol Kesim No.lu Kırşehir- Kayseri Devlet Yolu güzergâhımıza yaklaşık 950 metre mesafede olup imar planı çalışmalarına ilave edilecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmiştir.

KAYSERİGAZ 31.05.2024 tarih ve 2024/3694 sayılı yazısında özetle “Söz konusu parselde doğal gaz boru hattımız bulunmamakla birlikte imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü E-424788sayılı yazısında özetle “Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” denilmiştir.

G-PLANLAMA ALANIN JEOLJİK DURUMU:

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 30.10.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik raporunda yerleşime uygunluk haritalarında çalışılan alanda; eğimin %0-10 olduğu alanlar **“Uygun Alan-2 (UA-2):Kaya ortamlar”**, eğimin %10 üzeri olan alanlar ve **“Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar”** olarak belirtilmiş olup plana işlenmiştir. İncele alanı içerisinde afete maruz bölge, heyelan riski ve afet yönünden problemli bir alan bulunmamaktadır. Jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmındaki belirtilen hususlara aynen uyulacaktır.



RESİM 4: İnceleme alanının yerleşime uygunluk haritası ve Bakanlık onayı.

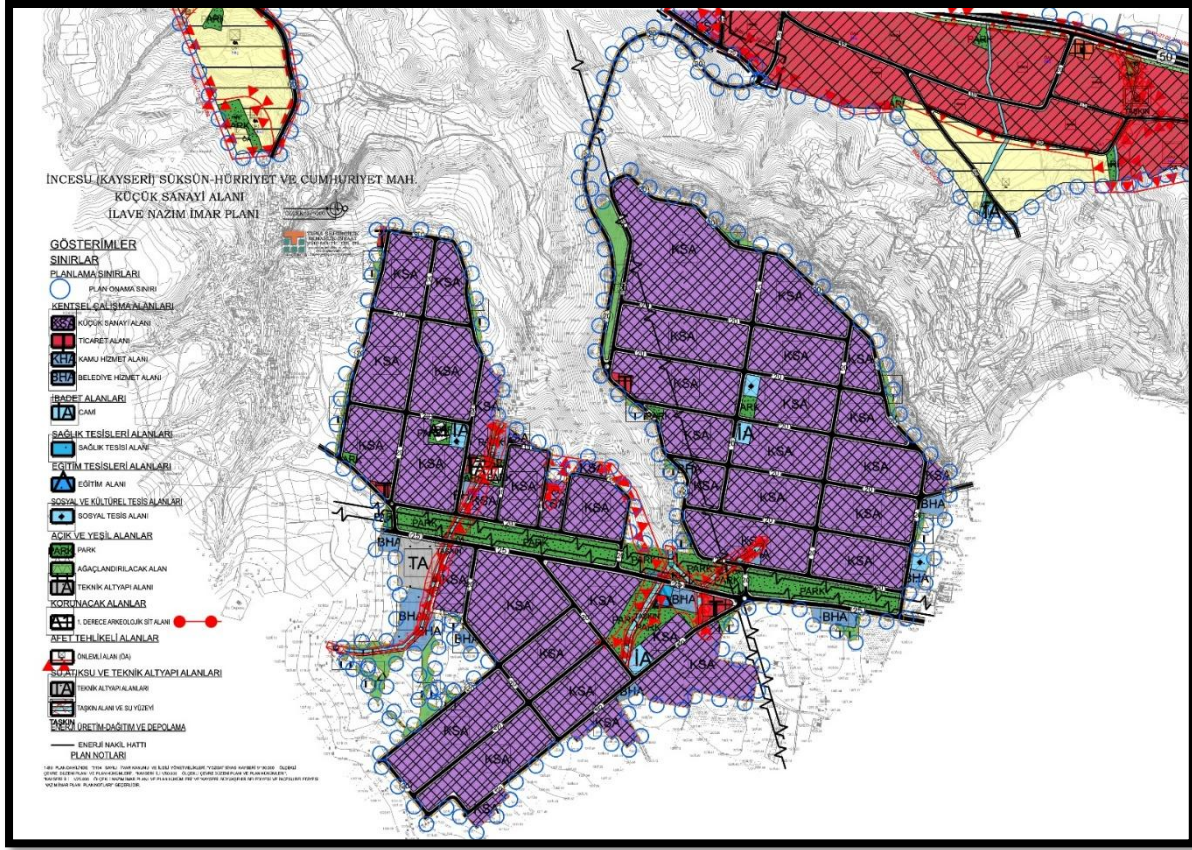
H- PLANLAMA KARARLARI

Planlaması düşünülen alan 260 Hektar Büyüklüğünde olup, sanayi yapılaşmasına eğim yönünden uygun olan alanlar sınır içerisinde alınmış olup, bölge ortasındaki yüksek eğimli vadi planlama alanı dışında tutulmuştur.

Alan Dağılım Tablosunda görüldüğü Üzere, Sanayici ve çalışanların Sosyal ve ticari aktiviteleri için, Planda Ticaret alanları(Dükkan, Market, Banka, Restorant, Otel vs.), Cami Alanı, Sağlık Tesisleri, Sergi Salonları, Konferans Salonu, ortak yemekhane vs. ihtiyaçlar için Sosyal Kültürel Tesis Alanları, su deposu, itfaiye, zabıta, karakol vs. ihtiyaçlar karşılanabilmesi için Belediye Hizmet Alanları ve Kamu Alanları, Eğitim alanı, Park ve Ağaçlandırılacak alanlar planlanmıştır. 260 Hektar büyüklüğündeki alanın %65 i olan 168,7 hektarlık kısmı Küçük Sanayi alanı olarak planlanmıştır. Planlama Alanına; Kuzeyde mevcut plandaki 20 m. lik yola bağlantı yapılarak Kayseri-Ankara Karayoluna ulaşım sağlanmıştır. Sanayi alanı içerisinde 25, 20 ve 15 m. olarak taşıt yolu planlanarak ulaşım kademelenmesi sağlanmıştır. Kurum Görüşlerinde belirtilen Enerji nakil Hatları, Dere taşkın alanları ve 2 adet 1. Derece Arkeolojik Sit alanları Plana işlenmiştir.

Yapılaşma koşulları ve Yapı yükseklikleri 1/1000 Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

1/5000 İLAVE NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI			
PLAN ADI	Küçük Sanayi Alanı 1/5000 Nazım İmar planı		
ÖLÇEĞİ	1/5000		
İLİ	KAYSERİ		
İLÇESİ	İNCESU		
PLANLAMA ALANI	2600414.56		
YAPAN KİŞİ	MUSTAFA TEOMAN SEYHAN		
YAPAN KURUM	TUNA ŞEHİRCİLİK- MİMARLIK		
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
KUCUK SANAYI	41	%64.87	1686764.88
SU YUZEYI	9	%0.85	22168.37
AGACLANDIRILACAK	18	%2.52	65546.52
BHA	11	%2.25	58598.82
PARK	19	%6.73	175127.06
TICARET	5	%0.57	14718.69
SOSYAL TESIS	3	%0.37	9547.78
TEKNİK ALTYAPI	1	%0.89	23106.2
EGITIM	1	%0.07	1778.29
SAGLIK ALANI	1	%0.06	1485.19
IBADET ALANI	3	%0.42	10993.85
KHA	1	%0.08	2200.37



RESİM-5- İLAVE NAZİM İMAR PLANI