



KIRŞEHİR(MERKEZ)
KUŞDİLLİ MAHALLESİ
4597 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2023

Cinnah Cad. No: 22/16 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312.427 66 05 Faks: 0312.427 67 06
email: plantektasarim@gmail.com

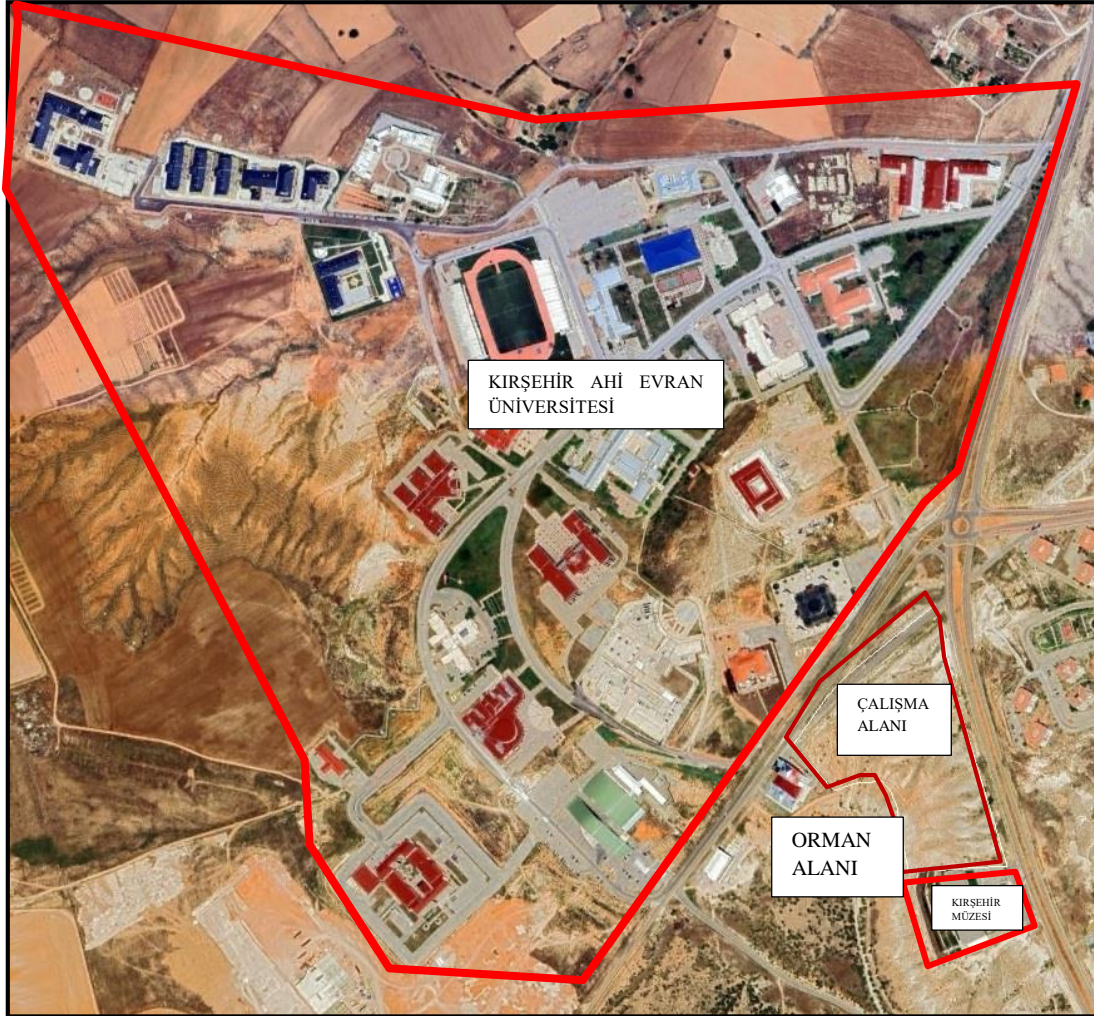
1. PLANIN AMACI

Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parsel numaralı taşınmazı kapsayan imar planı değişikliği; söz konusu parselin İç İşleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü'ne Polis Eğitim ve Kongre Merkezi-Emniyet Hizmet Alanı ile Jandarma Genel Komutanlığı'na İl Jandarma Komutanlığı olarak tahsis edilmesi sürecinde gerekli olan imar planı değişikliğinin gerçekleştirilerek kentin ihtiyacı olan çalışma alanlarının kentin fiziki ve sosyal durumunun gözetilerek gerçekleştirilmesidir.

2. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ GENEL DURUMU

İmar planı değişikliğini kapsayan alan, İlimiz, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parsel numaralı taşınmaza esas gerçekleştirilmekte olup meri imar planında J32D13B1D Paftasında yer almakta olup etrafında "Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi, Kırşehir Müzesi ve Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu" gibi kentin sosyo-ekonomik yapısına katkı sağlayan alanlar ile "Orman Alanı" olarak planlı kentin bütününe hitap eden açık yeşil alanlar yer almaktadır.

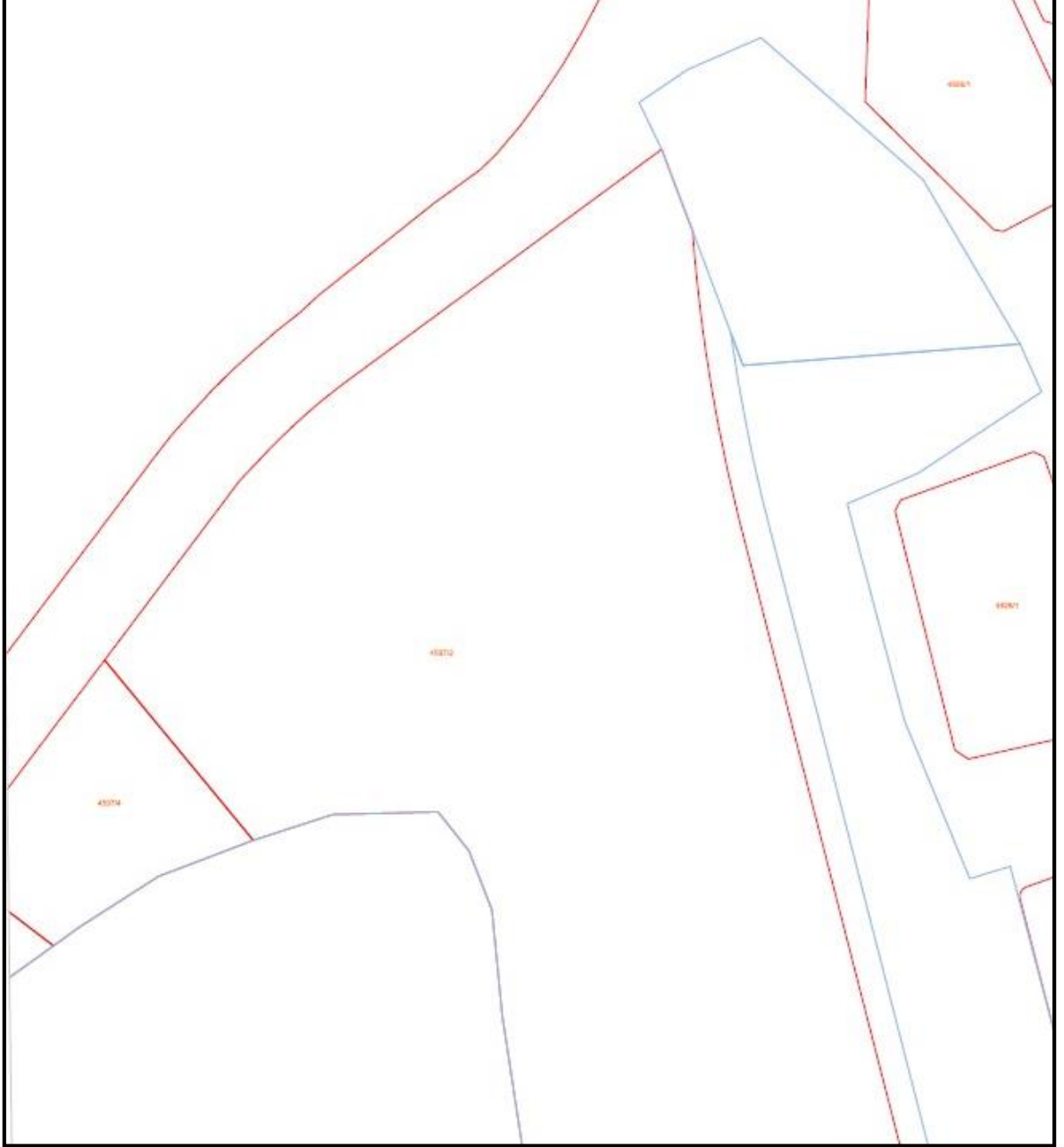
Harita 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



3. MÜLKİYET DURUMU

Hazine mülkiyetinde olan Kırşehir ili, Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parsel numaralı taşınmaz TKGM sisteminde 54.724 m² büyüklüğündedir.

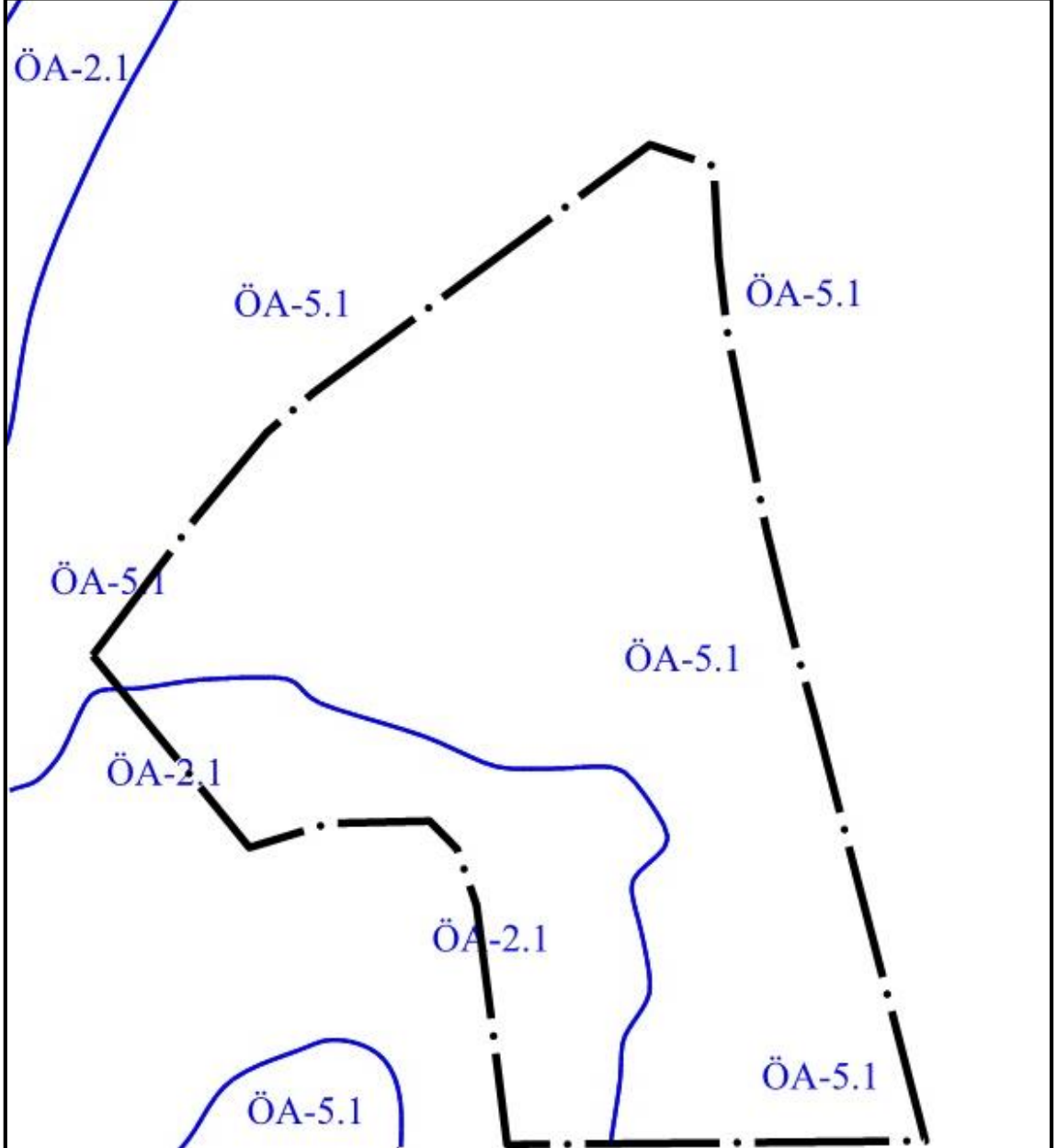
Harita 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4. YERLEŐİME UYGUNLUK HARİTASI

Kırşehir Belediye BaŐkanlıđınca hazırlatılıp 31/07/2023 tarihinde evre, Şehircilik ve İklım Değişikliği Bakanlığınca onaylanan Jeolojik Etüt YerleŐime Uygunluk Haritasında ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) ve ÖA-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte ŐiŐme, Oturma Sorunlu Alanlar) Alanlarda kalmaktadır.

Harita 3. YerleŐime Uygunluk Haritası



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

5.1. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim III. Bölge Müdürlüğü'nün

2777493 sayılı görüş yazısında;

"Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsel alanı 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 "Plan Değişikliği" çalışmalarının yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.2. T.C. Kırşehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün

08.08.2023 tarih ve 4065856 sayılı görüş yazısında;

"Söz konusu taşınmazlar 2634 sayılı kanun uyarınca ilan edilen alanlar kapsamında bulunmamaktadır. Yürürlükteki imar mevzuatı ve onanlı imar planı kararlarına uyulması kaydıyla tahsis işlemine esas olmak üzere Yatırım İşletmeler Genel müdürlüğü'nün söz konusu alan ile ilgili çalışması bulunmamaktadır.

2863 sayılı yasa uyarınca Kırşehir Müze Müdürlüğü'nün konu hakkında hazırlamış olduğu 01.08.2023 tarihli rapor ekte gönderilmiştir." şeklinde görüş bildirmiştir.

Ekteki Raporda,

"Söz konusu çalışmanın yapılacağı 4597 ada 2 parsel, görüş belirtmek üzere 2863 sayılı kanunun kültür varlıkları açısından tarafımızca incelenmiş olup, yapılan incelemede yüzeyde 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kültür varlığına rastlanmamıştır ve bu taşınmaz ile ilgili müdürlüğümüzün herhangi bir çalışması bulunmamaktadır, plan değişikliği yapılmasında da kültür varlıkları açısından sakınca yoktur.

Bununla birlikte yapılacak herhangi bir hafriyat çalışması esnasında ortaya çıkması muhtemel kültür varlığının en geç üç gün içinde en yakın mülki amire veya Kırşehir Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi kanun gereği zorunludur." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.3. T.C. Kırşehir İl Özel İdaresi Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü'nün

01.08.2023 tarihli ve 26417 sayılı görüş yazısında,

"İlgili alanda herhangi bir çalışmamız bulunmamakta ve plan değişikliği yapılmasında İdaremiz açısından sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.4. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün

08.09.2023 tarihli 1288184 sayılı görüş yazısında,

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin;

6. Maddesi gereğince askeri alanlar ile kamu kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılan enerji, sulama, petrol ürünleri ve doğalgaz boru hatları gibi tesisleri 2 km'den daha yakına yapılacak ve açılacak tesisler için ayrıca ilgili kuruluşun yazılı muvafakatının alınması,

37. maddesi gereğince kavşak mesafesi şartının sağlanabilmesi için parselin hem karşısında hem de yanında bulunan tarla ulaşım yolları göz önünde bulundurularak taşıt trafiğine açık imar yolu yapılmaması (taşınmazın karşısında ve yan tarafında olmak üzere 100 metre mesafe içerisinde kavşak oluşturacak şekilde taşıt trafiğine açık yol oluşturulmaması ve kavşak mesafesinin sağlanabilmesi için tesis giriş-çıkışının parselin Kayseri istikametine göre en uç noktadan planlanması,

18. maddesi gereğince görüş mesafesi şartlarını sağlaması, hali hazır kamulaştırma sınırının korunması,

19. maddesi gereğince görüş üçgeni içerisinde yapılaşma olmaması,

41. maddesi gereği yapı yaklaşma mesafesi şartları hükümlerine uyulması (ana binalar için Karayolları sınır çizgisine en az 25 metre mesafede olması),

Tesisin önünde geçen karayolunda proje değişikliği olduğunda tesis sahibi tarafından Bölgemizce istenecek hususların yerine getirilmesinin sağlanması ve bu konuda zarar ve ziyan talebinde bulunulmaması, tesis sahibince Geçiş Yolu Ön İzin Belgesinin ve yapılanma, ara mesafe şartı ve diğer hususlarla ilgili olarak görevli ve yetkili kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması ve ilgi c) yazınız ekindeki imar değişikliği paftasına uyulması kaydıyla üzerinde İmar Planı Değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.5. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün

27/07/2023 tarihli 4023531 sayılı görüş yazısında,

"Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Kırşehir ili, Merkez ilçesi, Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parselin sit dışında kaldığı ve taşınmazda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydının bulunmadığı anlaşılmış olup yapılması planlanan plan değişikliği konusunda Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.6. KIRGAZ Kırıkkale Kırşehir Doğal Gaz Dağıtım Pazarlama ve Ticaret A.Ş'nin

27.07.2023 tarihli 3633 sayılı görüş yazısında,

"Bahse konu olan ada ve parsel KIRGAZ A.Ş'nin yapmayı planladığı veya mevcutta olan herhangi bir alt yapı ve üst yapı tesisi yoktur." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.7. T.C. KIRŞEHİR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün

31.07.2023 tarihli 99737 sayılı görüş yazısında,

"Söz konusu parselin doğusunda Çevre Yolu Projesi geçmekte olup Çevre Yoluna dair imar planı tadilatı imar komisyonumuzca olumlu değerlendirilerek meclise havalesi yapılmıştır. Yazı ekinde yer alan plan tadilatının değerlendirilebilmesi için eşdeğer alan ve kurum görüşleri ile belediyemize başvuru yapıldığı takdirde İmar Komisyonu ve Meclis tarafından değerlendirilecektir." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.8. MERAM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin

11.08.2023 tarihli ve 33125 sayılı görüş yazısında,

"Bahse konu bölgede Şirketimize ait envanterler bulunmaktadır. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44 üncü maddesinde yer alan Çizelge-5 "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları" ile 46 ncı maddesindeki Çizelge-8'de "Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınlı durumda üzerlerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları"nı ihlal edici bir durum oluşturmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi ve envanterlerin korunması gerekmektedir. Bahse konu envanter bilgilerimiz bilgi amaçlı olarak yazımız ekinde gönderilmektedir." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.9. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın

22/08/2023 tarihli ve 2005070 sayılı görüş yazısında,

"Teşekkürümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklinde görüş bildirmiştir.

5.10. Kırşehir Termal Turizm ve Sanayi A.Ş'nin

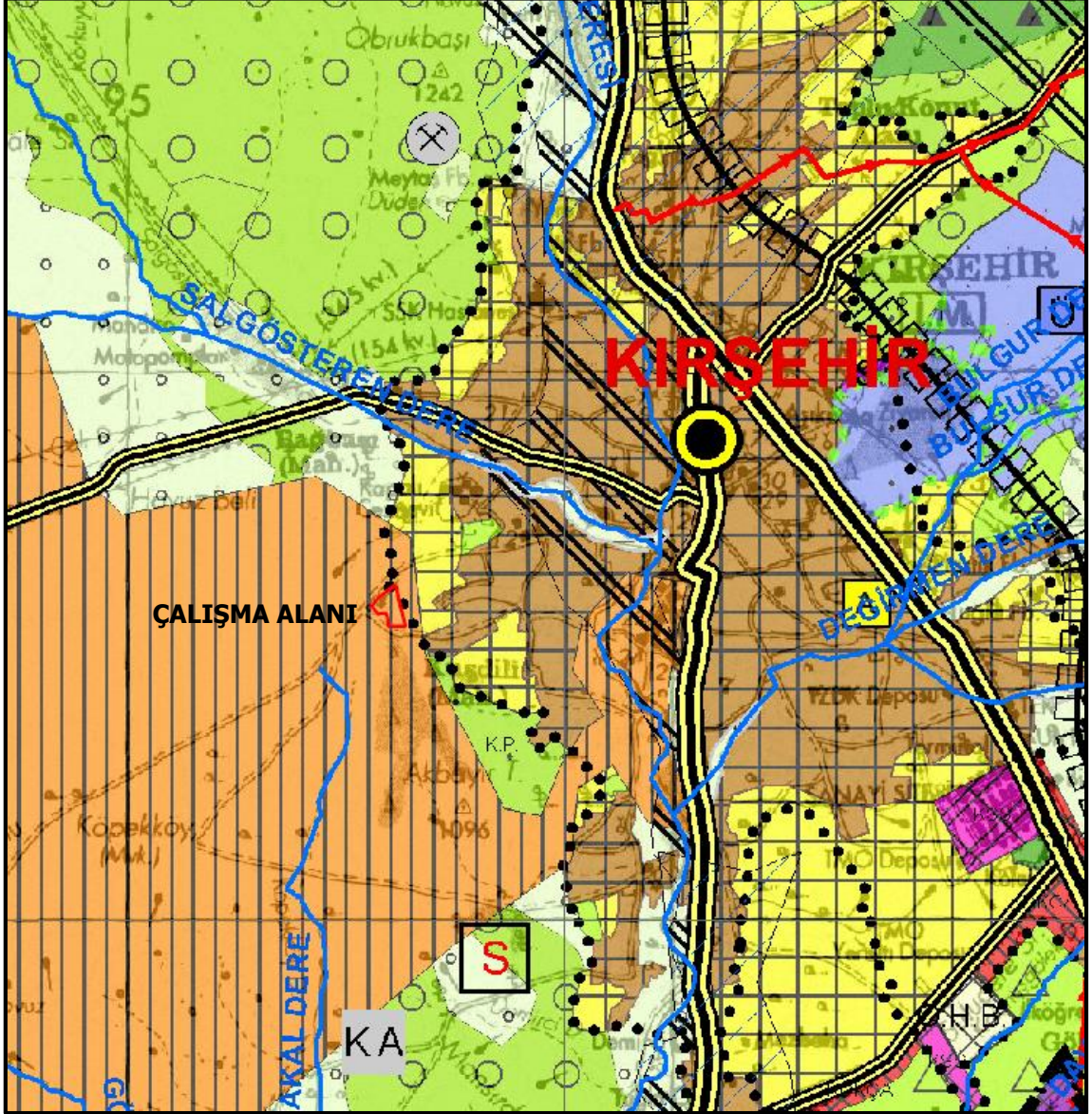
01.08.2023 tarihli ve 423 sayılı görüş yazısında,

"Söz konusu yerde ilimiz Bağbaşı Mahallesi 780 ada 10 parsel ham toprak alan içerisinde Jeotermal su kaynağı deposu bulunmaktadır." şeklinde görüş bildirmiştir.

6. PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

Planlama alanı; 16.07.2007 tarihinde onaylanan Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Turizm Merkezi" kullanımında kalmaktadır.

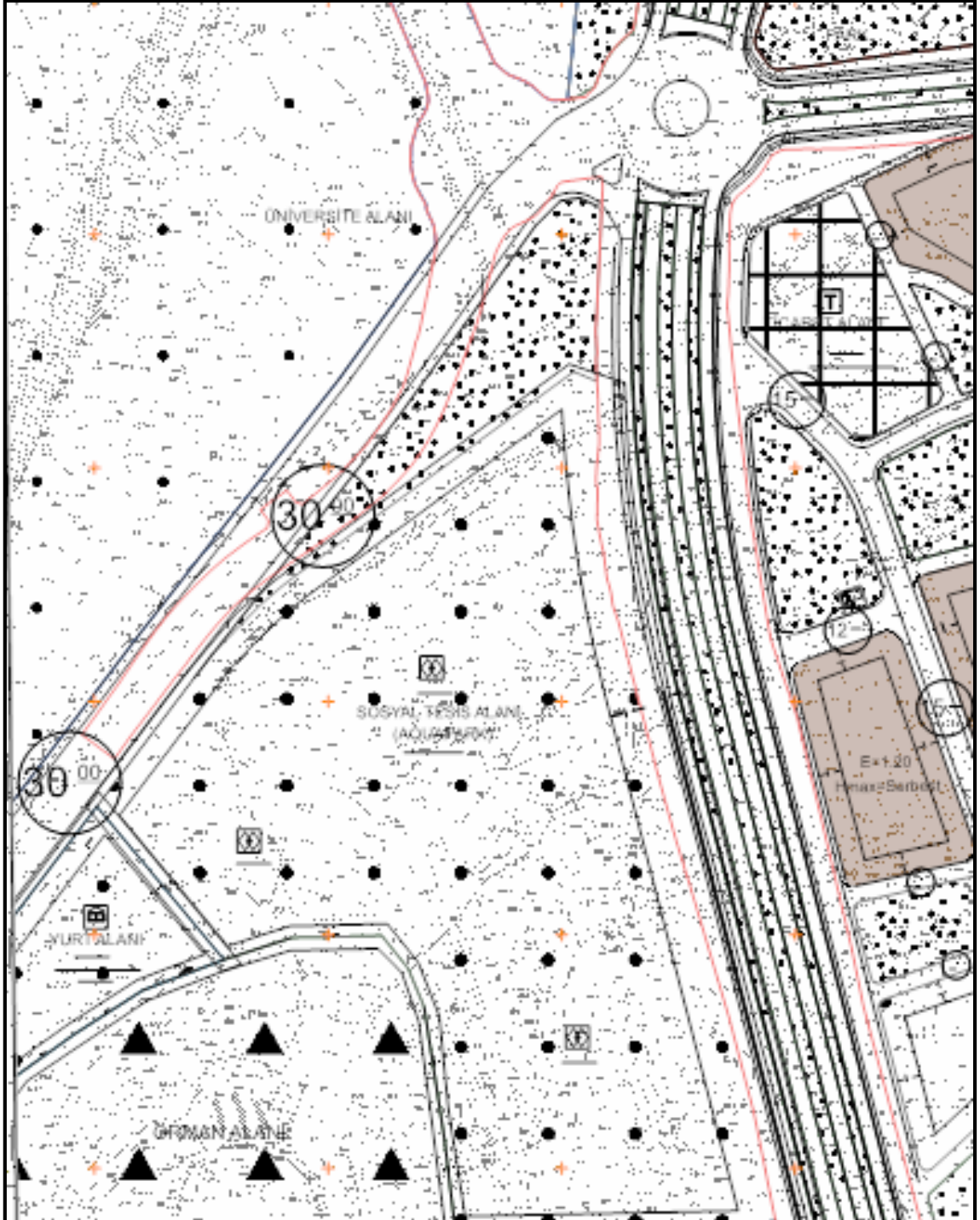
Harita 4. Çevre Düzeni Planı Örneği



7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

İlimiz, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parsel, 2008 yılında onaylanan meri imar planında Emsal=0.35, Hmax=Serbest Sosyal Tesis Alanı (Aquapark) olarak tanımlıdır. Alanın kuzey, doğu ve batı yönlerinde sınırlayıcı olan Kırşehir Çevre Yolu projesi yer almakta olup, güneyinde Resmi Kurum Alanı, Yurt Alanı (E=1 Yencok=21.50 m) ve Orman Alanı yer almaktadır.

Harita 5. Mevcut Uygulama İmar Planı



8. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Söz konusu plan değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 3'üncü fıkrası (b) bendi "*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılması veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*" hükmü kapsamında gerçekleştirilmiştir.

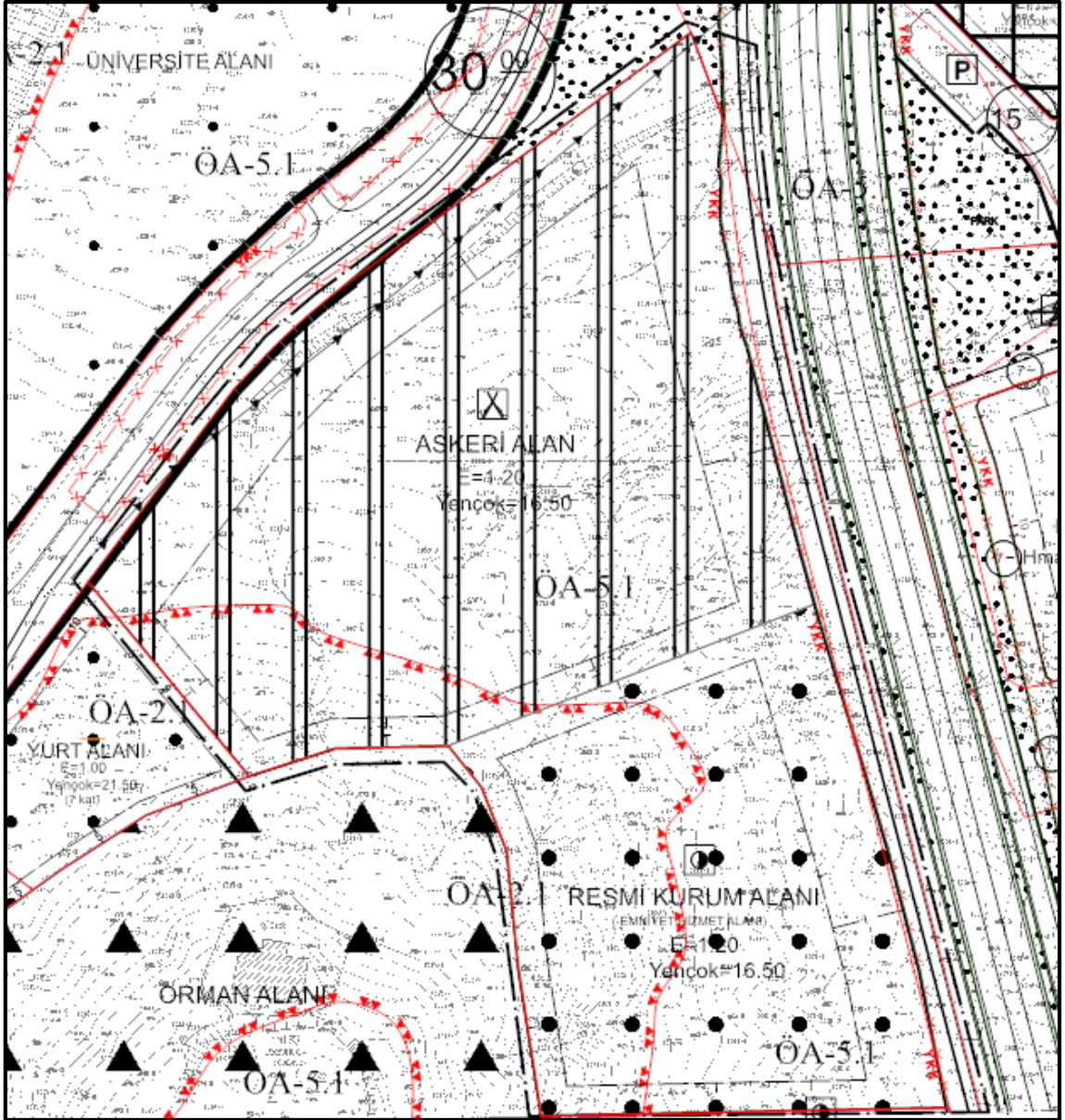
Bu doğrultuda İlimiz, Merkez İlçe, Kuşdilli Mahallesi 65.122 m² büyüklükte ve meri planda "Termal Turizm Alanı Emsal=0.35 Yençok=13.50 metre" yapılaşma koşullu 5113 ada 1 parsel numaralı taşınmaz eşdeğer alan olarak değerlendirilmeye uygun bulunmuş olup ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak 5.410 m²'si "Emsal=1.20 Hmax=16.50 m Yurt Alanı, 55.000 m²'si "Emsal=0.35 Hmax= 16.50 m Sosyal Tesis Alanı, 3.156 m²'si Park Alanı ve 1556 m²'si 7 metrelik yaya yolu olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı olan Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parsel numaralı taşınmazın 19.905 m²'si Emsal=1.20 Yençok=16.50 metre yapılaşma koşullu **Resmi Kurum Alanı "Emniyet Hizmet Alanı"** ve 34.565 m²'si Emsal=1.20 Yençok=16.50 metre yapılaşma koşullu **Askeri Alan** olarak planlanmıştır. Söz konusu alanlar Kırşehir Çevre Yolu Projesi kapsamında "Yol Koruma Kuşağı" hattı içerisinde yer aldığından Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü'nün 14.07.2023 tarih ve E-42136183-175.09/1228709 sayılı görüşü doğrultusunda alanların cephe alması için yol bağlantıları 20 metre olacak şekilde hazırlanmış, parselin 254 m²'si Yol Koruma Kuşağı sınırları içerisinde yer aldığı için parselin Çevre Yolu cephesi YKK hattı dikkate alınarak oluşturulmuştur.

Tablo 1. Meri İmar Planı ile İmar Planı Değişikliği karşılaştırma tablosu

FONKSİYON	MERİ İMAR PLANI (m ²)	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ(m ²)
Sosyal Tesis Alanı	54.724	55.000
Termal Turizm Alanı	65.122	-
Yurt Alanı	2.000	5.410
Askeri Alan	-	34.565
İdari Tesis Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)	-	19.905
İdari Tesis Alanı (Polis Merkezi Amirliği)	-	2.000
Park	-	3.156
Yol	-	1.556

Harita 6. İmar Planı Değişikliği Çalışması



Sonuç olarak; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile şehircilik ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi, 4597
Ada, 2 Parcele İlişkin Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**