



**KIRŞEHİR(MERKEZ)**  
**KUŞDİLLİ MAHALLESİ**  
**5113 ADA 1 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](mailto:plantektasarim@gmail.com)

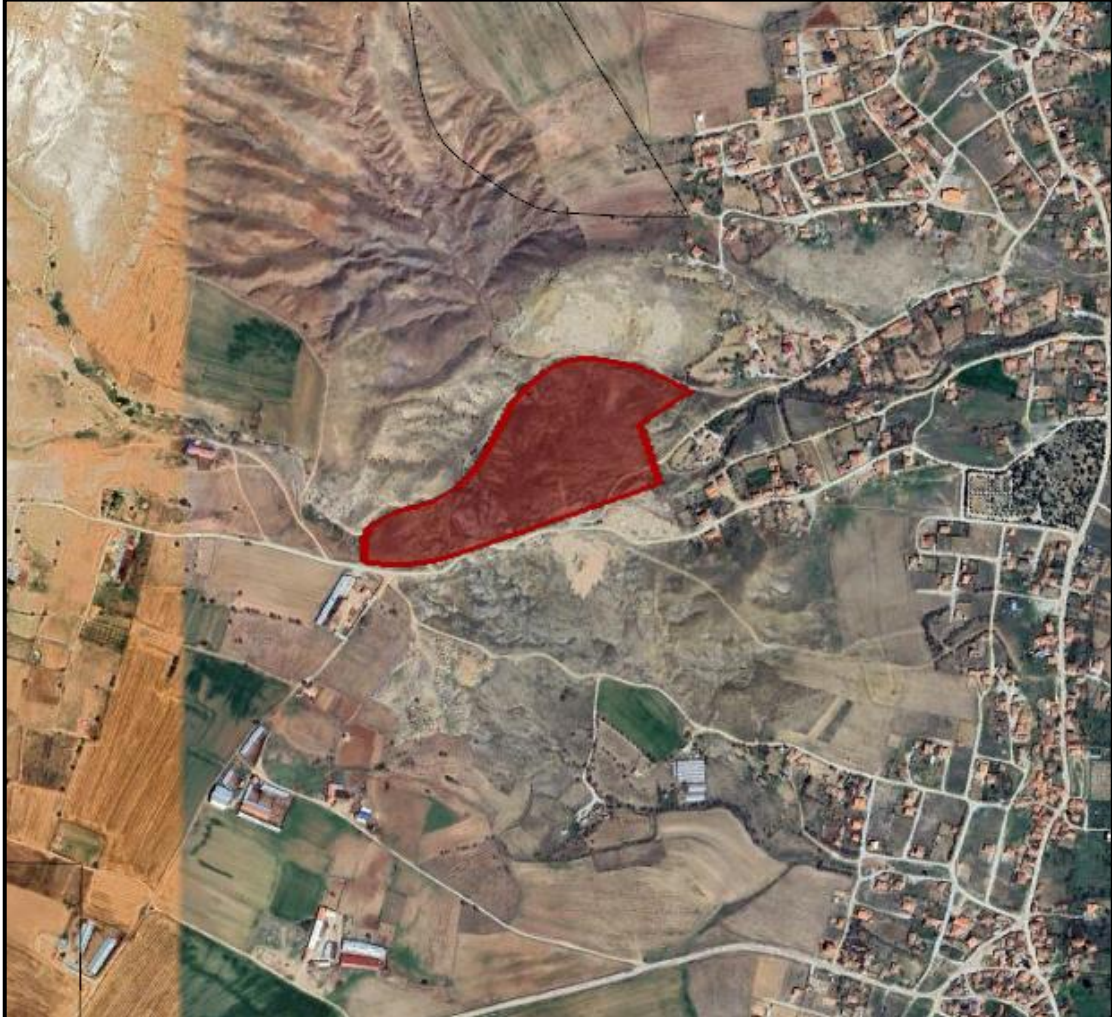
## 1. PLANIN AMACI

Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 5113 ada 1 parsel numaralı taşınmazı kapsayan imar planı değişikliğinin amacı; Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parselin İç İşleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü'ne Polis Eğitim ve Kongre Merkezi-Emniyet Hizmet Alanı ile Jandarma Genel Komutanlığı'na İl Jandarma Komutanlığı ve Bağbaşı Mahallesi 5839 ada 22 parselin İç İşleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü'ne Polis Merkezi Amirliği olarak tahsis edilmesi sürecinde gerekli olan plan değişikliğinin gerçekleştirilmesine esas Mekansal 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 kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. ...." hükmü uyarınca gerekli olan donatı dengesinin sağlanarak gerekli plan değişikliğinin yapılmasıdır.

## 2. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ GENEL DURUMU

İmar planı değişikliğini kapsayan alan, İlimiz, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 5113 ada 1 parsel numaralı taşınmaza esas gerçekleştirilmekte olup meri imar planında J32D13C2C ve J32D13C2D paftalarında yer almaktadır.

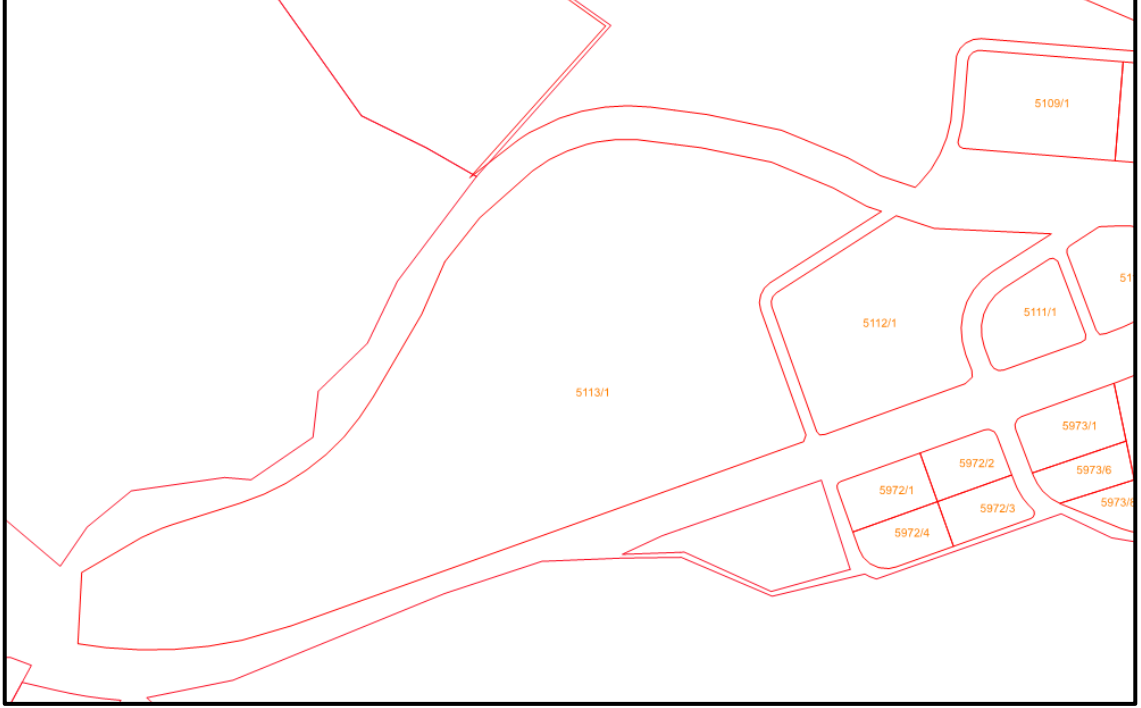
**Harita 1.** Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



### 3. MÜLKİYET DURUMU

Hazine mülkiyetinde olan Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Bağbaşı Mahallesi 5113 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz TKGM sisteminde 65.122 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

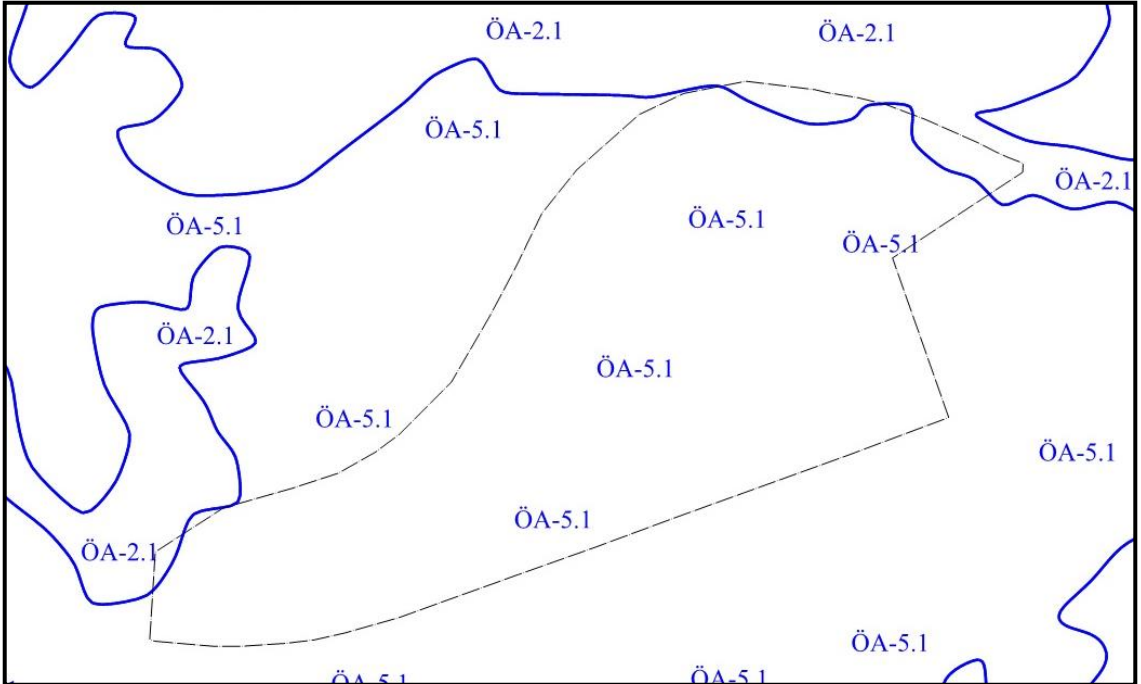
**Harita 2.** Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



### 4. YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

Kırşehir Belediye Başkanlığınca hazırlatılıp 31/07/2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan Jeolojik Etüt Yerleşime Uygunluk Haritasında ÖA-5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar) Alanlarda kalmaktadır.

**Harita 4.** Yerleşime Uygunluk Haritası



## **5. KURUM GÖRÜŞLERİ**

### **5.1. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün**

16/08/2023 tarih ve 3722916 sayılı görüş yazısında;

"Talep konusu alan Kırşehir Belediyesi tarafından yapılmakta olan imar planı çalışmaları kapsamında Genel Müdürlüğümüz'ün ekte yer alan 22.01.2009 tarihli ve 823 sayılı yazıları ve ekleri ile görüş bildirilen alan dahilinde yer almaktadır. Bu kapsamda daha önce bildirilen görüşümüz geçerliliğini korumakta olup yapılacak olan çalışmalarda görüş yazımız ve eklerinde belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu alan Kırşehir Kılıçözü Kapalı Havzasında kaldığından yeraltı su tahsislerine kapalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla, söz konusu alanın kalan kısımlarının tahsisinin yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde görüş bildirilmiştir.

### **5.2. T.C Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığı'nın**

22/02/2009 tarih ve 823 sayılı görüş yazısında;

"İlgili yazınızda belirtilen, Kırşehir il merkezinin imar planı çalışmaları ile ilgili ekli 1/5000 ölçekli halihazır haritada yer alan saha, taşkın durumu ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri yönünden incelenmiş ve plan çalışmaları sırasında aşağıdaki hususların dikkate alınması gerekli görülmüştür.

1-Ekli J32-d-09-a paftasında taranarak işaretlenen sahalar, Genel Müdürlüğümüzce önceki yıllarda işletmeye açılmış olan, Çoğun Barajı Sulaması kapsamında sulanan tarım alanları olup, plan çalışmaları sırasında imar dışı tutulmalıdır.

Ayrıca, Çoğun Barajı Sulaması Sol Ana Kanalı'nın, plan çalışmaları sırasında muhafaza edilmesi gereken güzergahı, kamulaştırma genişliği (10m) ile birlikte, söz konusu pafta üzerinde işaretlenmiştir.

2-Ekli J32-d-14-d ve J32-d-19-a paftalarında taranarak gösterilen sahalar, Genel Müdürlüğümüzce işletmeye açılmış olan Güzler Regülatörü Sulaması sulama sahasıdır. Bu sahalar plan çalışmaları sırasında imar dışı tutulmalıdır.

Bununla birlikte, Güzler Regülatörü Sulaması Sol Ana Kanalı ve Sağ Ana Kanalı'nın güzergahları, kamulaştırma genişliği (10 m) ile birlikte söz konusu paftalar üzerinde işaretlenmiş olup, plan çalışmalarında aynen muhafaza edilmelidir.

3-Ekli J32-d-14-d paftasında yer alan Sellik deresinin km: 0+000-0+500 arasındaki kesimi Genel Müdürlüğümüzce önceki yıllarda ıslah edilmiştir. Kılıçözü deresine mansaplanan Sellik deresinin yeterli durumdaki bu kesimi plan çalışmalarında aynen muhafaza edilmelidir.

#### 4-ÇIRÇIRIN, GARİPLER VE BÜYÜKSULU DERELERİ:

Ekli haritada yer alan, Çırçırın deresinin km: 0+0200-0+300, Garipler deresinin km:0+000-550 ve Büyüksulu deresinin km:0+000-0+900 arasındaki kesimleri kapasite olarak yetersiz durumdadır.

Çırçırın, Garipler ve Büyüksulu derelerinin bu kesimlerinde, J32-d-14-d paftasında tip kesit detayları işaretlenen ıslah tesislerinin ilgili belediyesince tatbik edilmesi gerekli görülmektedir. Söz konusu tesisler gerçekleştirilmeden, derelerin yetersiz kesimlerine mücavir, ekli haritada taranarak gösterilen taşkına maruz sahalar iskana açılmamalıdır.

Kılıçözü deresine mansaplanan bu derelerin diğer kesimleri ise kapasite olarak yeterli durumda olup, plan çalışmaları sırasında aynen muhafaza edilmelidir.

5-Ekli haritada yer alan, Kılıçözü deresine mansaplanan, Orta, Selgah, Kocabel, İğdelik, Berberinağılı, Şalgösteren, Demirci, Bağırtlaklıbel, Dığlıoğlu, Dığlıoğlu, Mutullu dereleri ile obruk, Üçdere, Barsık, Köpekköy, Acıbademli, Domuzluk, Kızıl, Hatipoğlu dereleri ve 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 no'lu kuru dereler kapasite olarak yeterli durumdadır. Bahsi geçen derelerin ekli harita işaretlenen mevcut yatakları plan çalışmaları sırasında aynen muhafaza edilmelidir.

6- Mevcut paftalar üzerinde birçok küçük kuru dereler yer almaktadır. Tamamen yamaç sularından oluşan bu derelerin altyapı hizmetleri kapsamında ele alınması gerekmektedir.

7-İleride yapılabilecek yatak temizliği ve diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere, planlama sahasından geçen derelerin uygun bir sahilinde asgari 5 m genişlikte devamlılığı olan yol şeridi ayrılmalıdır. " şeklinde görüş bildirilmiştir.

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

09/08/2023 tarih ve 4066519 sayılı görüş yazısında;

"Kırşehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E.7066152 sayılı yazısına istinaden Kırşehir Müze Müdürlüğü Uzmanlarınca hazırlanan 07.08.2023 tarihli raporunda; gerekli arşiv ve yerinde inceleme çalışmalarının yapıldığı ve yapılan bu incelemelerde; söz konusu taşınmazın sit alanı dışında yer aldığı, taşınmazın yüzeyinde yapılan incelemede 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanmamış olduğu belirtilmiştir.

Kırşehir ili, merkez ilçesi Kuşdilli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan mülkiyeti tapunun 5113 ada 1 parsel numarasına kayıtlı toplam 65122 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmazda yapılacak fiziki inşai müdahaleler sırasında herhangi bir buluntuya veya kalıntıya rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en geç 3 gün içinde en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya köyde Muhtara, diğer yerlerde Mülki İdare Amirlerine haber verilmesi şartıyla "Plan Değişikliği" yapılmasında 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuatımız açısından bir sakınca görülmemektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **5.4. T.C. Kırşehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün**

08/08/2023 tarih ve 4065982 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 07.08.2023 tarihli rapor ekte gönderilmiştir." Şeklinde görüş bildirilmiştir.

Ekteki Raporda,

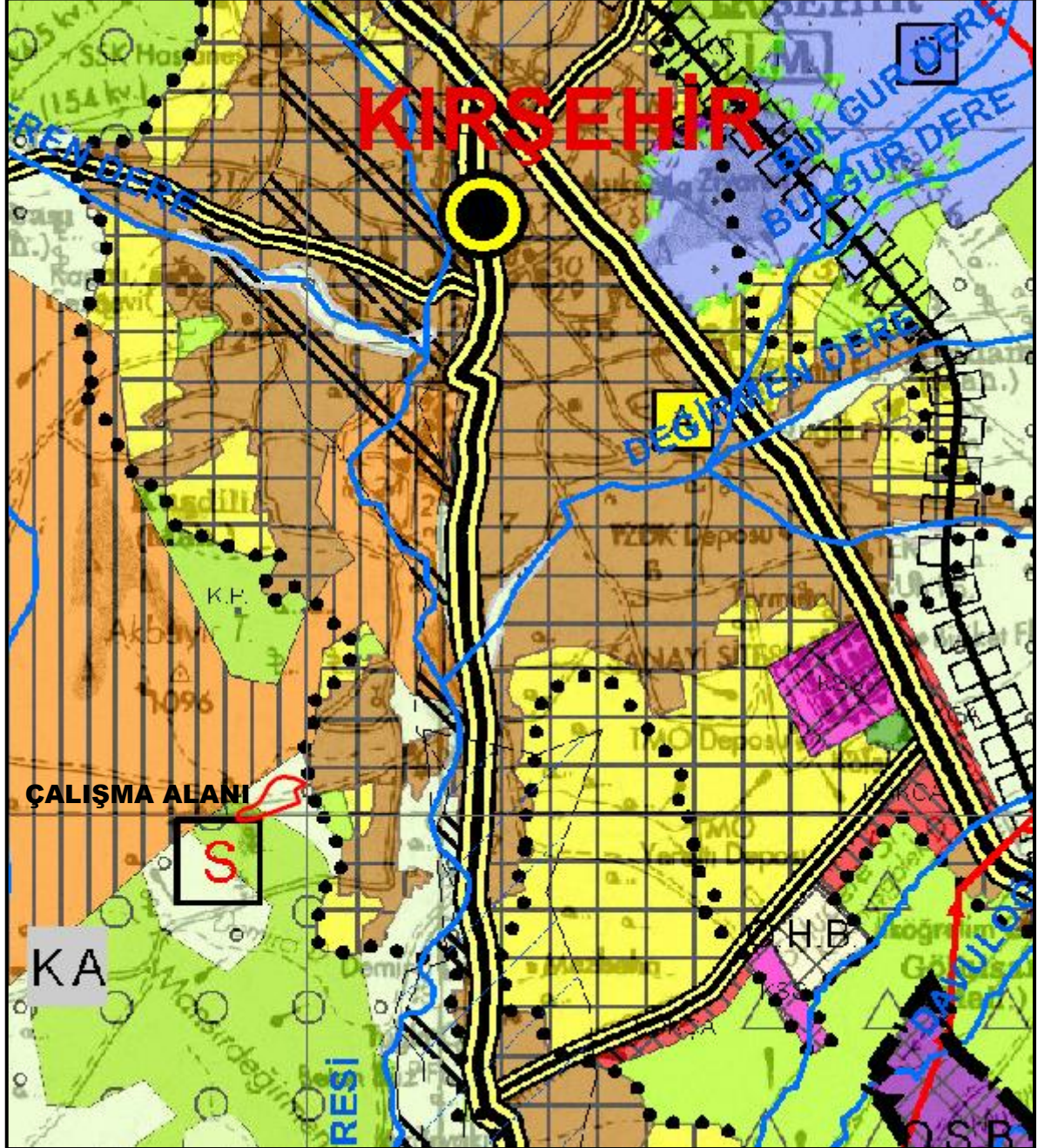
"Söz konusu 5113 ada 1 parsel üzerinde tescilli bir kültür varlığı bulunmamaktadır ve görüş belirtmek üzere de bu parsel 2863 sayılı kanunun kültür varlıkları açısından tarafımızca incelenmiş olup, yapılan incelemede yüzeyde 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kültür varlığına rastlanmamıştır.

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 bildirilmiştir.

## 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 "Tarımsal Nitelikli Arazi" kullanımında kalmaktadır.

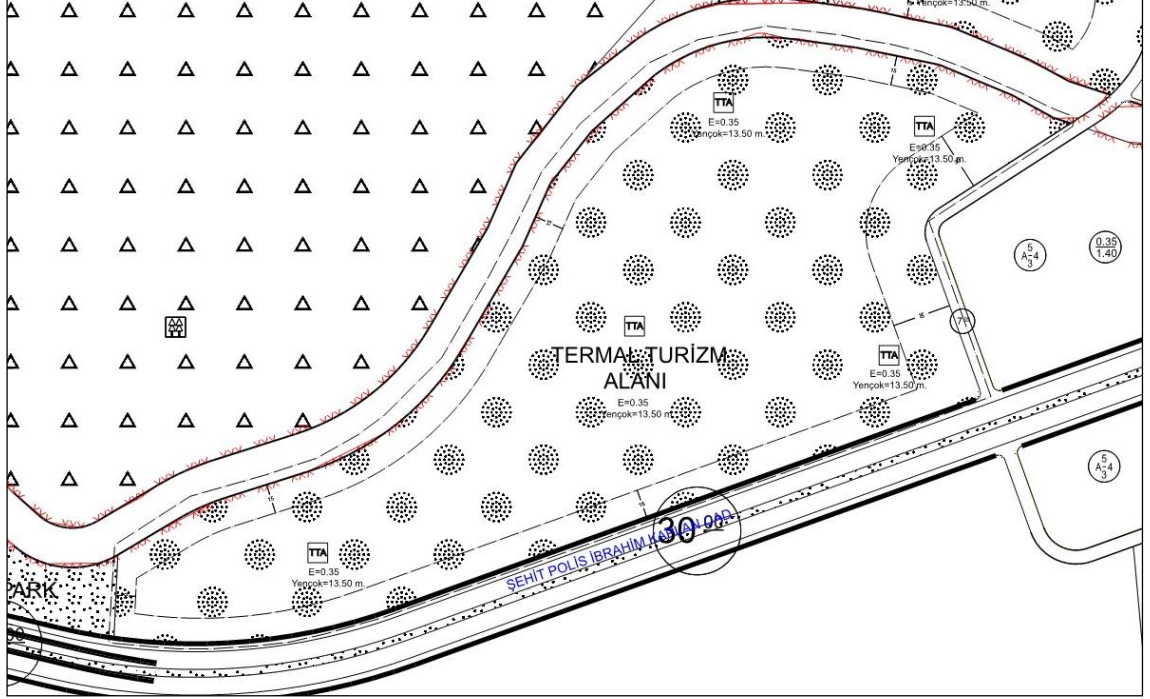
**Harita 3.** Çevre Düzeni Planı Örneği



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

İlimiz, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 5113 ada 1 parsel 2008 yılında onaylanmış Kırşehir -Merkez Uygulama İmar Planı'nda Emsal=0.35 Yençok=13.50 m<sup>2</sup> Termal Turizm Alanı olarak tanımlıdır.

**Harita 5.** Mevcut Uygulama İmar Planı



## 8. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İlimiz Kırşehir, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 5113 ada 1 parsel numaralı taşınmazı kapsayan imar planı değişikliği; Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parselin İç İşleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü'ne Polis Eğitim ve Kongre Merkezi-Emniyet Hizmet Alanı ile Jandarma Genel Komutanlığı'na İl Jandarma Komutanlığı ve Bağbaşı Mahallesi 5839 ada 22 parselin İç İşleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü'ne Polis Merkezi Amirliği olarak tahsis edilmesi sürecinde gerekli olan plan değişikliğinin gerçekleştirilmesine esas 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 kaldırılabilmesi 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.



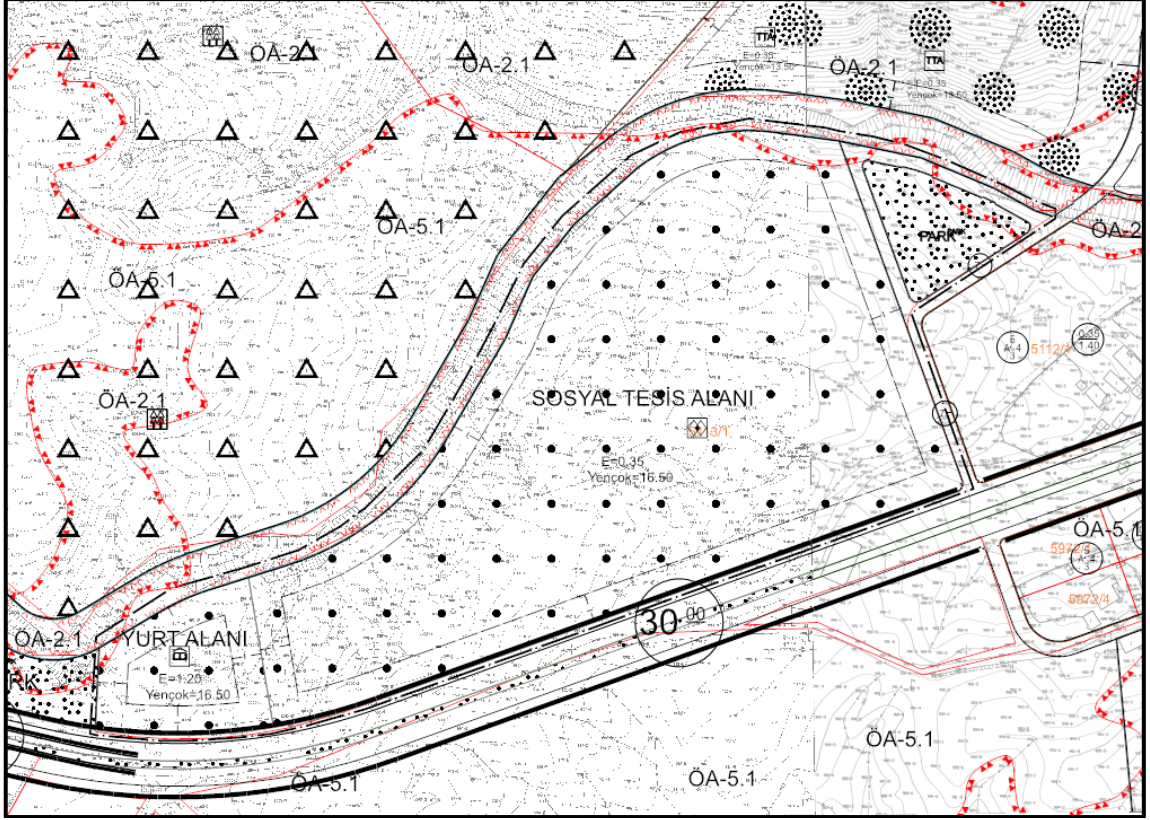
Meri imar planında "Emsal=0.35 Hmax=Serbest Sosyal Tesis Alanı (Aquapark)" olarak planlı İlimiz Kırşehir, Merkez İlçesi, Kuşdilli Mahallesi 4597 ada 2 parsel numaralı taşınmazın "19.905 m<sup>2</sup>'si Emsal=1.20 Yençok=16.50 metre" yapılaşma koşullu **Resmi Kurum Alanı (Polis Eğitim ve Kongre Merkezi-Emniyet Hizmet Alanı)** ve "34.565 m<sup>2</sup>'si Emsal=1.20 Yençok=16.50 metre" yapılaşma koşullu **Askeri Alan (İl Jandarma Komutanlığı)** olarak gerçekleştirilen plan değişikliği çalışması kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 3'üncü fıkrası (b) bendi gereği eşdeğer alan olarak değerlendirilerek İlimiz, Merkez İlçe, Kuşdilli Mahallesi 65.122 m<sup>2</sup> büyüklükte ve meri planda "Termal Turizm Alanı Emsal=0.35 Yençok=13.50 metre" yapılaşma koşullu 5113 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak 5.410 m<sup>2</sup>'si "Emsal=1.20 Hmax=16.50 m Yurt Alanı, 55.000 m<sup>2</sup>'si "Emsal=0.35 Hmax= 16.50 m Sosyal Tesis Alanı, 3.156 m<sup>2</sup>'si Park Alanı ve 1556 m<sup>2</sup>'si planlama ilkeleri doğrultusunda 7 metrelik yaya yolu olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca meri imar planında "Emsal=2 Hmax=16.50 metre Yurt Alanı" olarak planlı İlimiz, Merkez İlçesi, Bağbaşı Mahallesi 5839 ada, 22 parsel numaralı taşınmaz "Emsal=2 Yençok=16.50 metre" yapılaşma koşullu **Resmi Kurum Alanı (Polis Merkezi Amirliği)** olarak düzenlenmiştir.

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

FONKSİYON	MERİ İMAR PLANI (m <sup>2</sup> )	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m <sup>2</sup> )
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, 5113  
Ada, 1 Parcele İlişkin Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli  
Uygulama İmar Planı Değişikliği**

**EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

