



KIRŞEHİR(MERKEZ)
BAĞBAŞI MAHALLESİ
5839 ADA 22 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

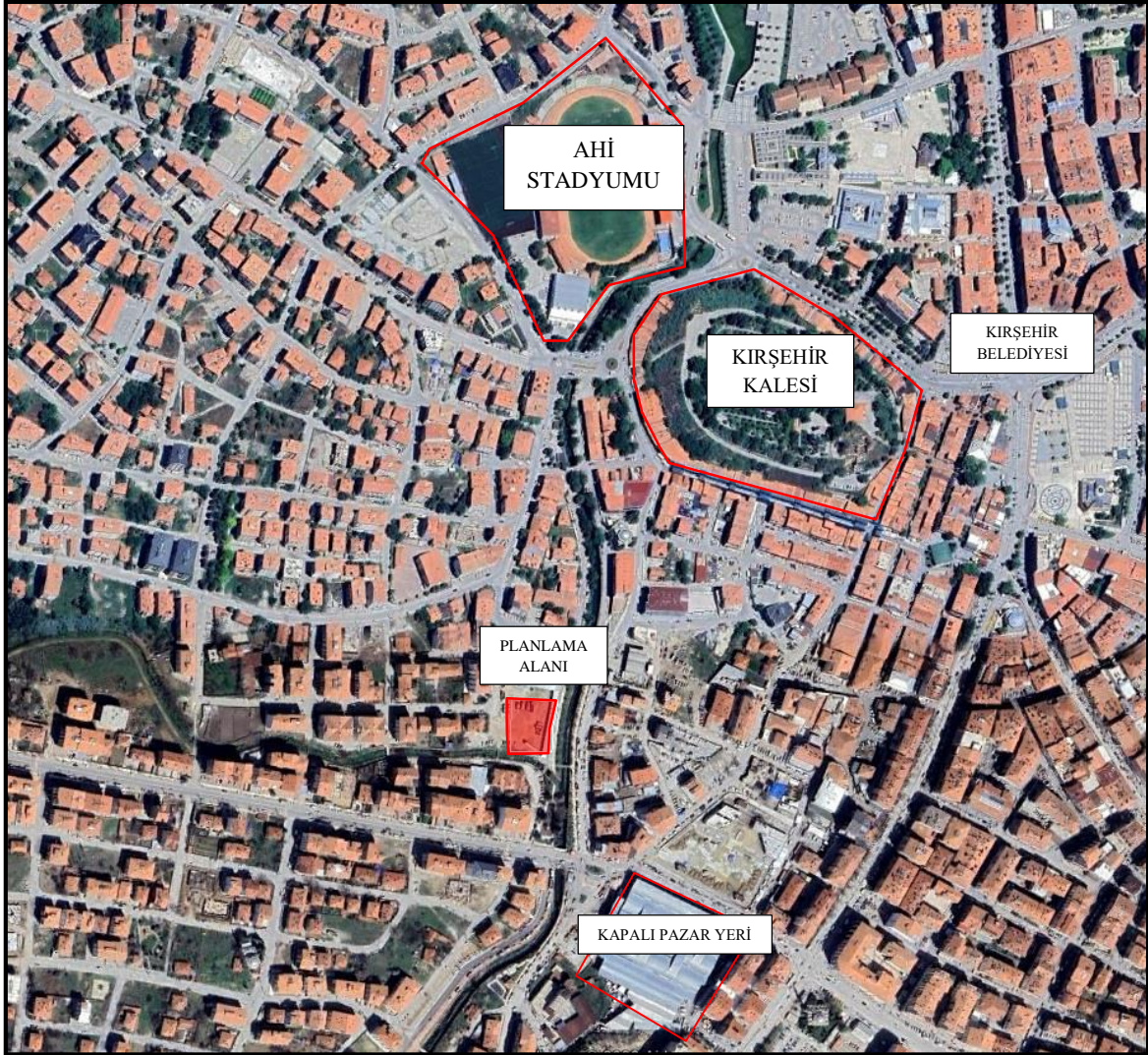
1. PLANIN AMACI

Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Bağbaşı Mahallesi 5839 ada, 22 parsel numaralı taşınmazı kapsayan imar planı değişikliği; söz konusu parselin İç İşleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü'ne Polis Merkezi Amirliği 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, Bağbaşı Mahallesi 5839 ada, 22 parsel numaralı taşınmaza esas gerçekleştirilmekte olup meri imar planında J32D14A1D Paftasında yer almakta olup etrafında I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan "Kırşehir Kalesi", Kırşehir Belediyesi, Kırşehir Kapalı Pazar Yeri ve Ahi Stadyumu yer almaktadır.

Harita 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



3. MÜLKİYET DURUMU

Hazine mülkiyetinde olan Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Bağbaşı Mahallesi 5839 ada, 22 parsel numaralı taşınmaz TKGM sisteminde 2015 m² büyüklüğündedir.

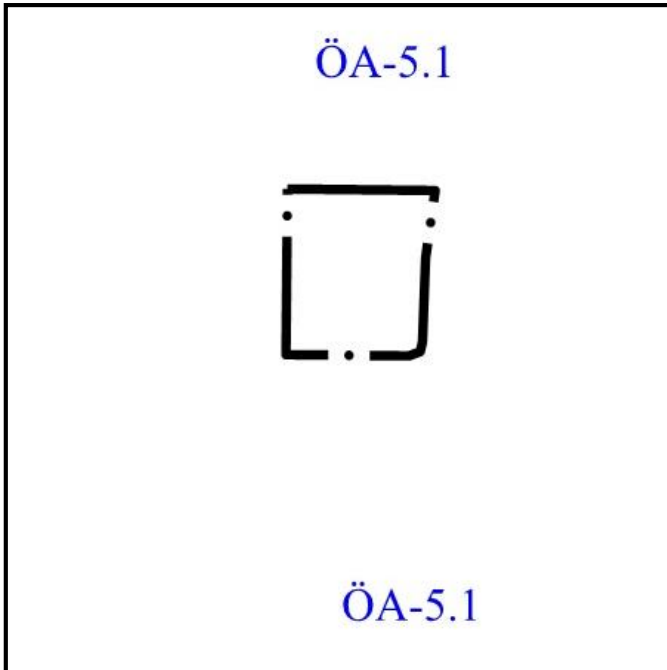
Harita 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



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 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar) Alanlarda kalmaktadır.

Harita 3. Yerleşime Uygunluk Haritası



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

5.1. **T.C. Kırşehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün**
04/08/2023 tarih ve 4058975 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 satış 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,

"Plan değişikliğinin yapılacağı 5839 ada 14 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.

5.2. **T.C. Kırşehir İl Özel İdaresi Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü'nün**
01.08.2023 tarih ve 26416 sayılı görüş yazısında;

"İlgi yazınızda bahsi geçen 2. Zon jeotermal alan sınırları içerisinde yer almaktadır. 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Ek-8'de yer alan 2. Zon içerisindeki alanlarla ilgili;

1. Alanda kirliliğe neden olabilecek çöp, gübre ve moloz yığını gibi atık maddelerin bulunması ve depolanması önlenmelidir.

2. Atık sular tecrit edilmiş kapalı borularla alan dışına taşınmalıdır.

3. Etüdü yapan mühendis veya mühendislerin önerceği alanın özelliğine bağlı diğer hususlar.

Maddeler bulunmaktadır. Ayrı MTA Genel Müdürlüğü'nün 2. Zon sınırları ile ilgili raporuna göre;

Bölgede yer alan Kılıçözü Deresi'ne atık maddeler, kirli sular kesinlikle karıştırılmamalıdır. Alan içinde yapılacak olan turistik tesis ve diğer yapı projelerinde yakıt depolanması ile ilgili (akaryakıt istasyonu vb.) ünitelere izin verilmemelidir. Alan içerisinde tarımsal bitki dikilmesi ancak organik-ekolojik tarıma yönelik olarak kontrollü yapılmalıdır. II. Derece koruma alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı ve İl Özel İdaresi'nden izin alınmadan alanda soğuk/sıcak su amaçlı kuyu açılmamalıdır. Terk edilmiş ve temiz tutulmayan çukurluklar ile kullanılmayan veya

tekniğine uygun yapılmayan, atıl durumdaki sondajlar uygun bir malzeme ile doldurulmalıdır. Alan içerisinde kum ocağı, taş ocağı, yarma, kanal vb. kazılara izin verilmemelidir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyat çalışmasına izin verilmemelidir. Özellikle II. Derece koruma alanı sınırı içinde yer alan bölgede fay ve çatlak sistemlerinin geçtiği kesimlerde kirliliğe neden olabilecek çöp, gübre ve moloz yığını gibi atık maddelerin alanda bulunmasına ve depolanmasına müsaade edilmemelidir. Mevcut olanlar kaldırılmalıdır. Kanalizasyon ve kirli su iletim sistemleri çok iyi izole edilmiş ve temel derinliği fazla olmayan her türlü yapılaşmaya izin verilebilir. Gübresi bu alanda depolanmamak şartıyla her türlü ziraat yapılabilir. Alan içerisinde tarımsal bitki dikilmesi ancak organik-ekolojik tarıma yönelik olarak kontrollü bir biçimde yapılmalıdır.” şeklinde görüş bildirmiştir.

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

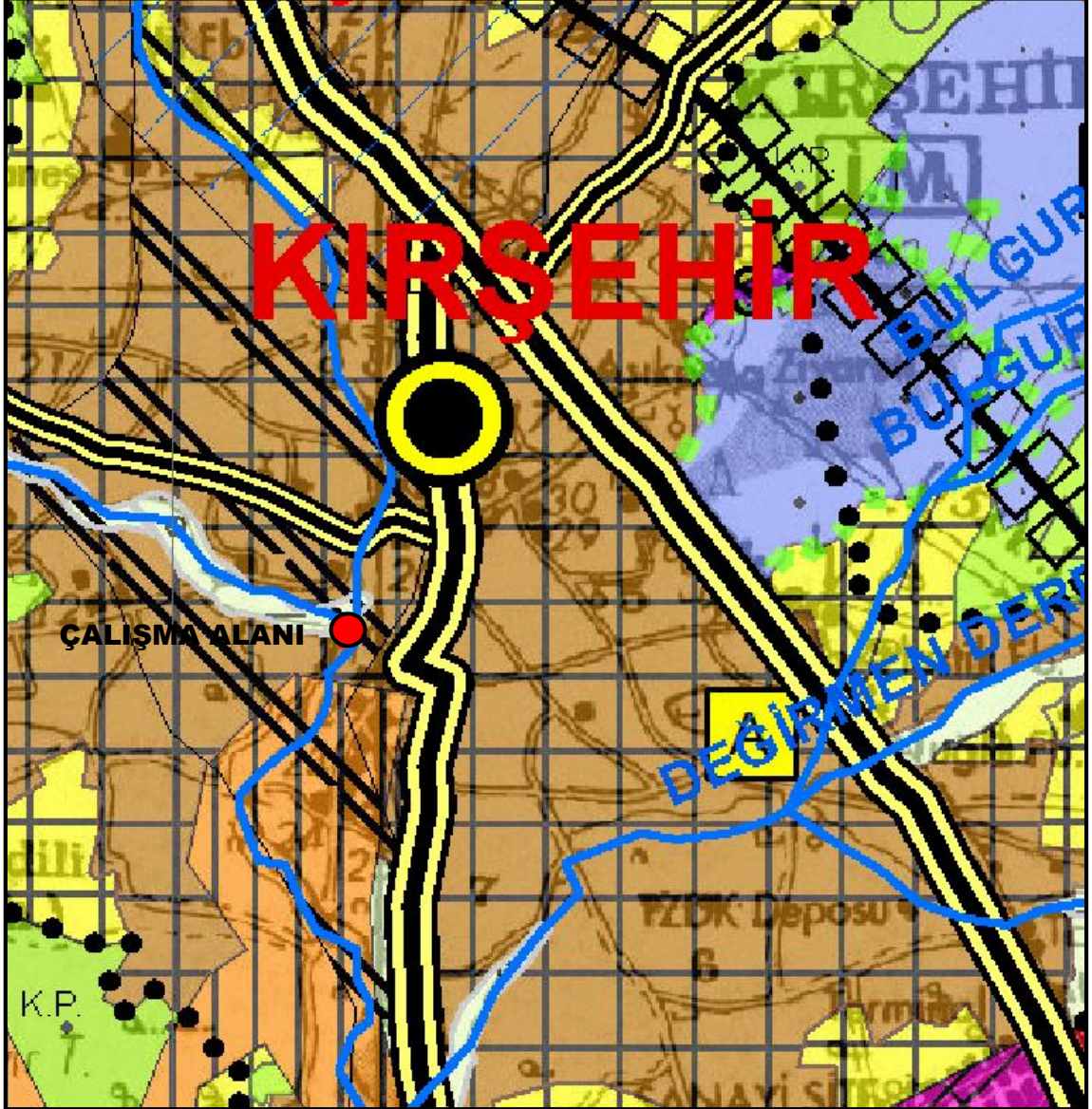
01.08.2023 tarihli ve 23/424 sayılı görüş yazısında;

“Söz konusu yerde mevcut ve planlanan herhangi bir çalışmamız bulunmamaktadır.” 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 "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.

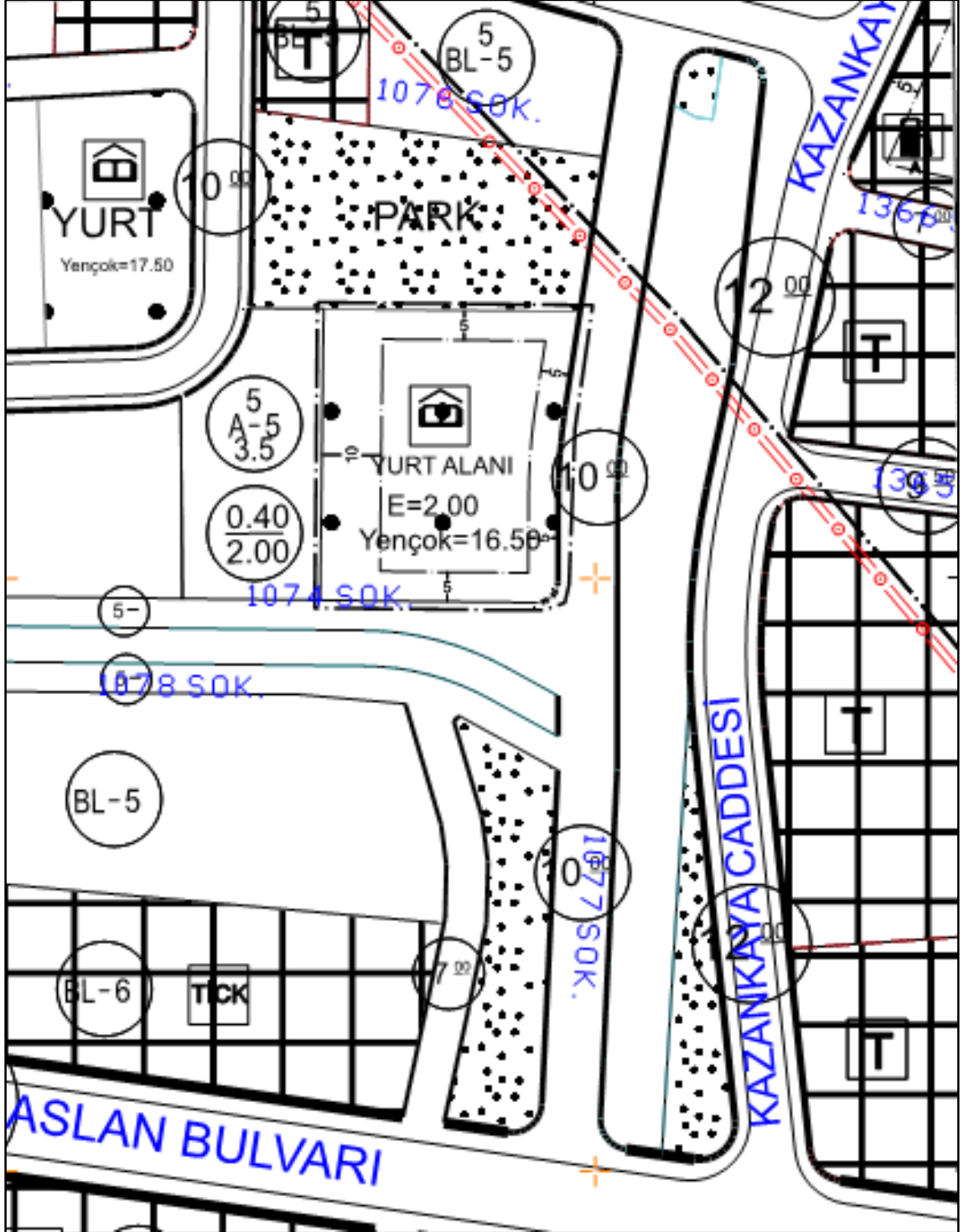
Harita 4. Çevre Düzeni Planı Örneği



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

İlimiz, Merkez İlçesi, , Bağbaşı Mahallesi 5839 ada, 22 parsel 2008 yılında onaylanmış Kırşehir -Merkez Uygulama İmar Planı'nda Emsal=2 Hmax=16.50 metre "Yurt Alanı" olarak tanımlıdır. Alanın kuzeyinde park alanı batısında Ayrik Nizam 5 kat TAKS=0.40 KAKS=2 Konut Alanı olarak planlanmıştır.

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 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.

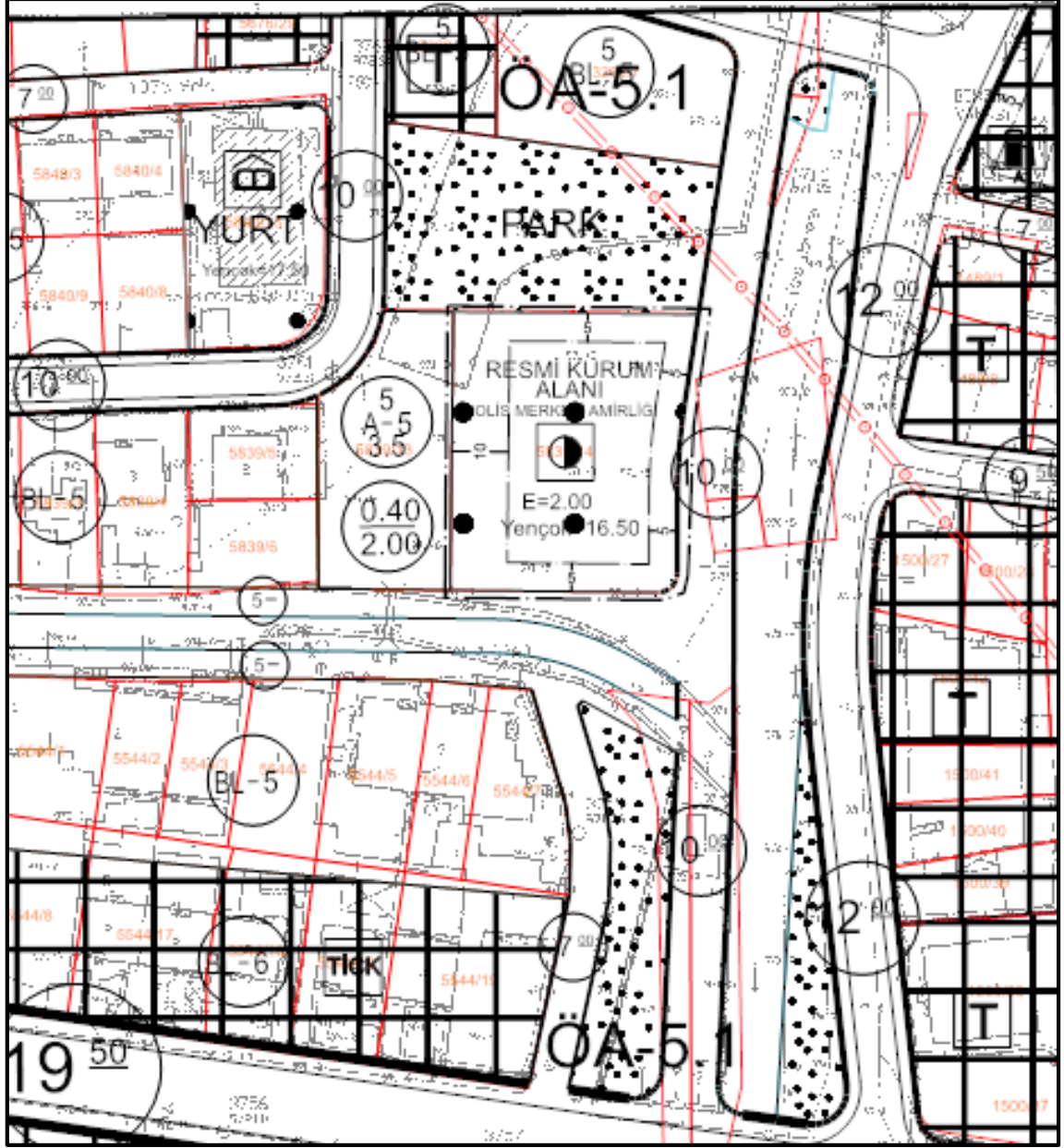
Bu doğrultuda İlimiz, Merkez İlçe, Kuşdilli Mahallesi 65.122 m² büyüklükte ve meri planda "Termal Turizm Alanı Emsal=0.35 Yençok=13.50 metre" yapılaşma koşullu 5113 ada 1 parsel numaralı taşınmaz eşdeğer alan olarak değerlendirilmeye uygun bulunmuş olup ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak 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 planlama ilkeleri doğrultusunda 7 metrelik yaya yolu olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı olan Kırşehir İli, Merkez İlçesi, 5839 ada, 22 parsel numaralı taşınmaz Emsal=2 Yençok=16.50 metre yapılaşma koşullu **Resmi Kurum Alanı "Polis Merkezi Amirliği"** olarak planlanmıştır.

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, Bağbaşı Mahallesi, 5839 Ada, 22 Parşele İlişkin Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.