



KIRŞEHİR İLİ
MERKEZ İLÇESİ
KAYABAŞI MAHALLESİ
4592 ADA 1 PARSEL REZERV YAPI ALANINA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Kırşehir ili, Merkez ilçesi, Kayabaşı Mahallesi 4592
ada 1 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	4
5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLAN DURUMU	4
6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU	5
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	5

ŞEKİLLER

Şekil 1. Kırşehir İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu.....	3
Şekil 3. İmar Planına Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanının Halihazır ve Mülkiyet Durumu	4
Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	4
Şekil 6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	6

1. PLANLAMANIN AMACI

Kırşehir ili, Merkez ilçesi, Kayabaşı mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve Jandarma Genel Komutanlığı (İçişleri Bakanlığı)'ne tahsisli 4592 ada 1 parsel no.lu taşınmaz Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamının 06.04.2020 tarih ve 82927 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olup Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne tahsisli hale gelmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Kırşehir ili, Merkez ilçesi, Kayabaşı mahallesi, 4592 ada 1 parseli kapsamaktadır. Konu taşınmaz, il merkezinin batı kesiminde kent çeperinde kalmaktadır. Kent merkezinde yeni gelişme alanı olarak gözlemlenmekte olup toplu konut bölgesi yakınlarında ve yapılaşmayı henüz tamamlamamış bir bölgedir.



Şekil 1. Kırşehir İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y:598,639.935 ve X:4,334,438.694 yaklaşık koordinatları planlamaya konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde J32-D-13-B-3-A ve J32-D-13-B-2-D paftalarında kalmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planına Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

Planlamaya konu 4592 ada 1 parsel no.lu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı veya kullanım bulunmamaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

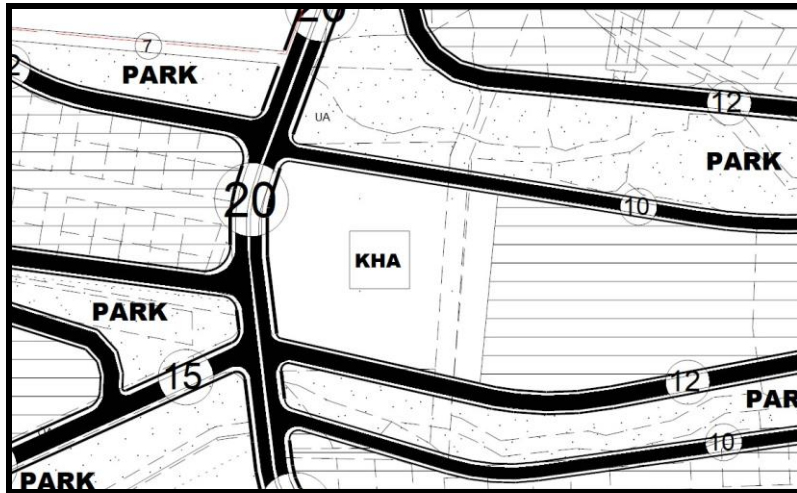
Planlama alanı Kırşehir ili, Merkez ilçesi, Kayabaşı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4592 Ada 1 Nolu parsel sınırından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu parsel alanının TKGM sistemine göre toplam büyüklüğü 11.761,00 m²'dir. Plan değişikliğine konu alan ise 4592/1 parselin 10.075,84 m²'si ve yaklaşık tescil harici alanın 141 m²'sinden oluşmakta olup toplam 10.216,84 m²'dir. Parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi üzerinde olup Jandarma Genel Komutanlığı (İçişleri Bakanlığı) tahsis edilmiş iken anılan protokol kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiğinden tahsisi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'ne geçmiştir.



Şekil 4. Planlama Alanının Halihazır ve Mülkiyet Durumu

5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLAN DURUMU

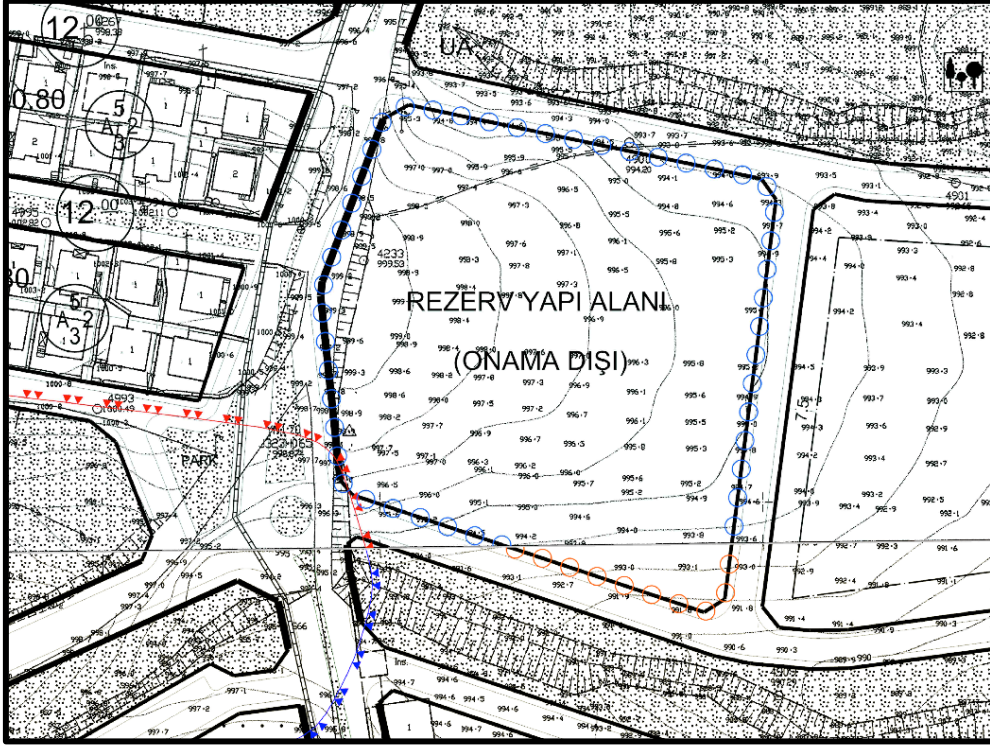
Planlama alanı olan Kırşehir ilçesi Kayabaşı Mahallesi, 4592 ada 1 parsel sayılı taşınmaz onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Askeri Alan" olarak planlanmıştır.



Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU

Kırşehir, Merkez ilçesi Kayabaşı mahallesi 4592 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Ugulama İmar Planında Rezerv Yapı Alanı (Onama Dışı) sınırı belirtilmiş olup parselin kalan alanı içerisinde de taşıt yolu ve park alanları yer almaktadır. Meri imar planında yakın çevresine baktığımızda bulunduğu cephe itibariyle Konut Alanları için Emsal=1.60 yeneçok 6 kat kararları verilmiştir. Mevcut yapılaşması tamamlanmış bazı adalar için ise Ayrık nizam 2 kat Emsal 0.80 olarak plan kararı belirtilmiştir.

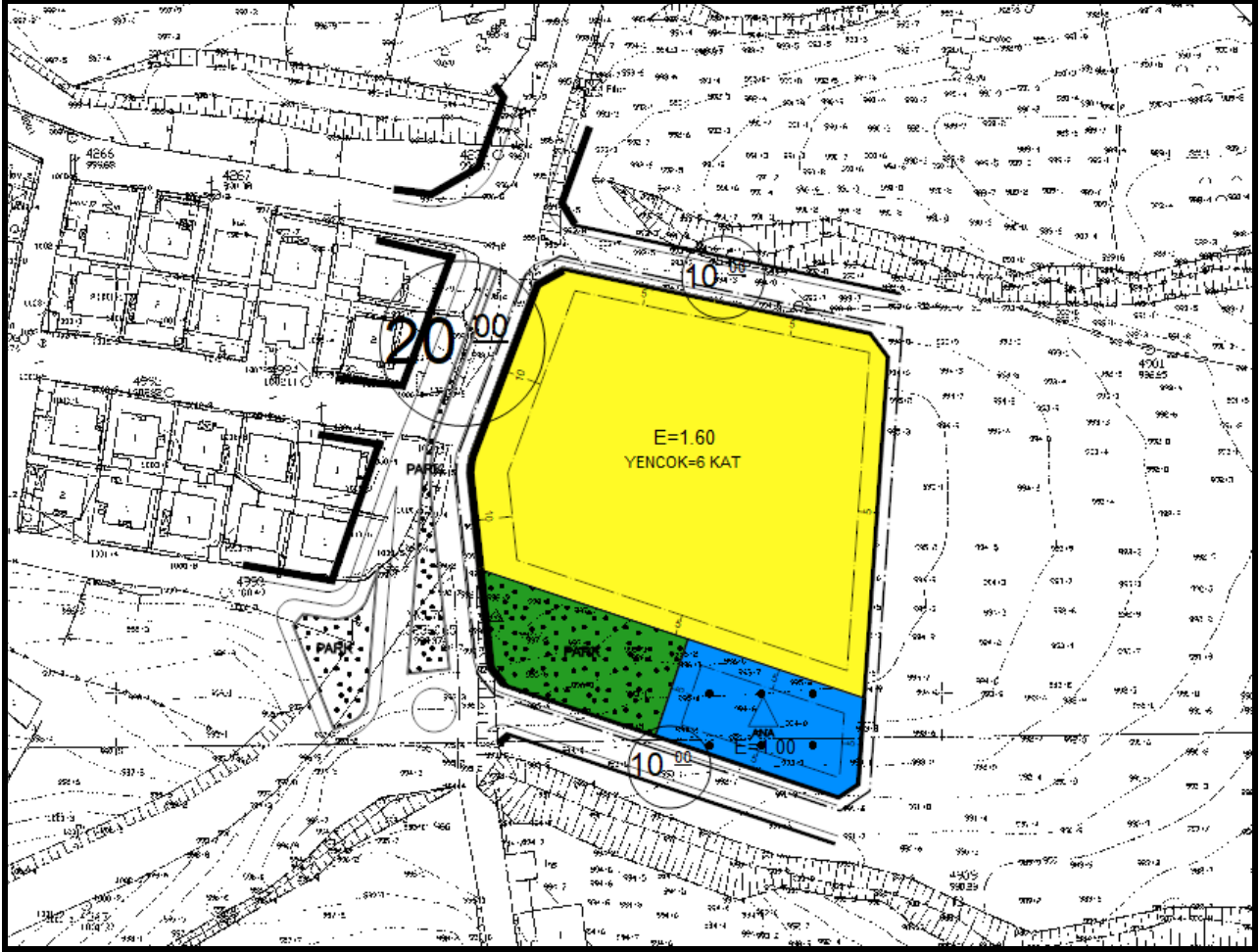


Şekil 6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın çevre alan kullanımına bakıldığında park alanları, konut alanları, eğitim tesisleri ve diğer kentsel kullanımlar yer almaktadır. Meri planda 4592 ada 1 parsel sınırları içerisinde Rezerv yapı alanı (Onama Dışı) olarak belirlenen alan dışındaki plan kararları aynen korunmuştur. Rezerv sınırı olarak plan içerisinde ayrılan alan için plan değişikliği ile plan kararları üretilmiştir. Taşınmazın bulunduğu konum ve yakın çevresine göre inceleme yapılmıştır. Çevresi plan kararları incelendiğinde ise "Konut Alanlarında" Ayrık Nizam 2 Kat, Emsal=0.80 Ayrık Nizam 2 Kat ve E:1.60 Yeneçok:6 kat gibi farklı yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

Jandarma Genel Komutanlığı'nın 4592 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde herhangi bir tasarrufu ve ihtiyacı bulunmamasından dolayı söz konusu taşınmaz Protokole dahil edilmiş ve rezerv yapı alanı kararı ile birlikte alana ilişkin plan değişikliği çalışmalarına başlanmıştır. Dolayısıyla, plan değişikliği ile alana ilişkin bütüncül planla önerilen plan kararı ve yoğunluğuna göre "Gelişme Konut Alanı", "Anaokulu Alanı" ve "Park Alanı" alan kullanımları önerilmiştir.



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Meri Plan			Öneri Plan		
Plan Kararı	KAKS	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Rezerv Yapı Alanı (Onama dışı)	-	10.216,84	Konut Alanı	1,60	7.787,62
			Anaokulu	1.00	1.214,23
			Park Alanı	-	1.214,99
Toplam		10.216,84	Toplam		10.216,84

Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ve donatı hesabı ise aşağıda detaylandırılmıştır. Öneri imar planı değişikliği ile 7.787,62 m² alan için "Gelişme Konut Alanı" kararı getirilmiş ve "Emsal: 1.60 ve Yençok: 6 Kat" yapılaşma koşulu önerilmiştir. Yakın çevrede eğitim tesisleri

arasında Anaokulu alanının bulunmadığı gözlemlenmiştir. Bu kapsamda 1.214,23 m²'si Anaokulu Alanı ve 1.214,99 m²'si yüzölçümünde Park Alanı olarak plan değişikliği sınırı içerisinde donatı alanları ayrılmıştır. Ayrıca 4592 ada 1 parsel için rezerv yapı alanı (Onama dışı) olarak belirtilen alan dışındaki plan kararları korunmuştur. Plan kararları korunana bu alanlarda ise toplamda 1.545,96 m² alan taşıt yolu ve park alanı için terk edilmiştir. Bu kapsamda 11.762,80 m² 4592 ada 1 parsel alanı için 3.975,18 m² terk yapılmıştır.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 4592 ada 1 parsel Rezerv Yapı Alanı belirlenmiş ve 7.787,62 m² Emsal:1.60 Yençok: 6 Kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”, 1.214,23 m² yüzölçümünde E=1.00 Yençok=3 KAT yapılaşma koşullarında “Anaokulu Alanı” ve 1.214,99 m² “Park Alanı” olarak plan değişikliği önerilmiştir.