



KIRŞEHİR İLİ
MERKEZ İLÇESİ
KAYABAŞI MAHALLESİ
4592 ADA 1 PARSEL REZERV YAPI ALANINA
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Kırşehir ili, Merkez ilçesi, Kayabaşı Mahallesi 4592
ada 1 parseline ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği**

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 6 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. Planlamanın Amacı.....	2
2. Planlama Alanının Konumu.....	2
3. Planlama Alanının Halihazır Ve Mülkiyet Durumu	4
5. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Plan Durumu.....	4
6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları	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 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	5

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 paftasında 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

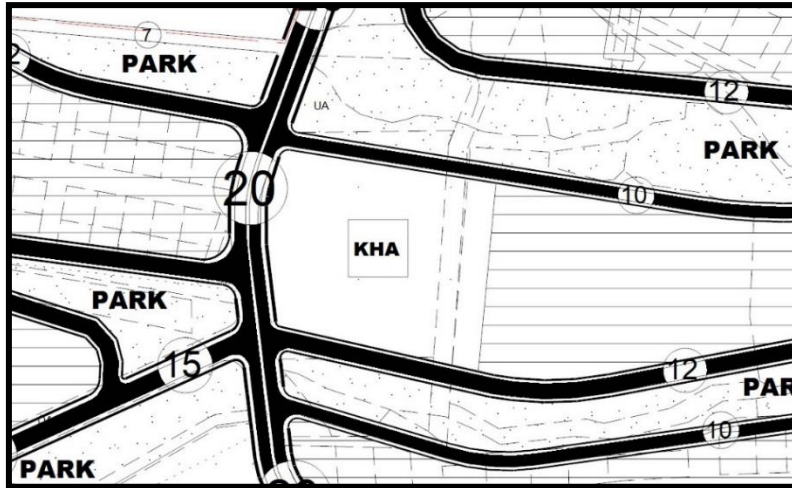
Planlama alanı Kırşehir ili, Merkez ilçesi, Kayabaşı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4592 Ada 1 Nolu parsel sınırından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu parsel alanının TKGM sistemine göre toplam büyüklüğü 11.761,00 m²'dir. Plan değişikliğine konu alan ise 4592/1 parselin 10.075,84 m²'si 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 "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.

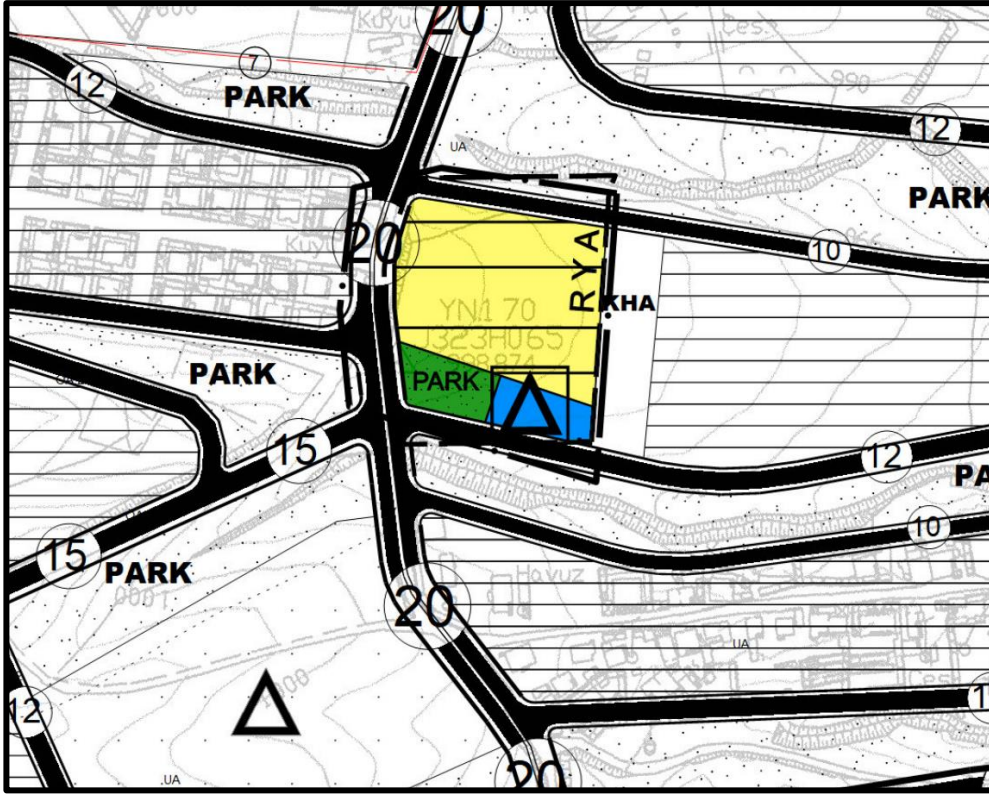


Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın çevre alan kullanımlarına bakıldığında park alanları, konut alanları, eğitim tesisleri ve diğer kentsel kullanımlar yer almaktadır. Meri planda “Kamu Hizmet Alanı” kullanım kararı için taşınmazın bulunduğu konum ve yakın çevresine göre inceleme yapılmıştır.

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”, “Eğitim Tesis Alanı” ve “Park Alanı” alan kullanımları önerilmiştir.



Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Ayrıca, Askeri Alan (Kamu Hizmet Alanları, Resmî Kurum Alanı vb.) 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda” nüfusa göre ayrılması gereken minimum donatı alanları tanımından çıkarılmış olduğundan, plan değişikliği ile kaldırılan kamu hizmet alanı yerine yeni bir donatı alanı önerilmemiştir.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 4592 ada 1 parsel “Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluk)”, “Eğitim Tesis Alanı” ve “Park Alanı” olarak plan değişikliği önerilmiştir.