



KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



GEREKÇE RAPORU



KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE.....	1
A. MER'İ PLANDAKİ DURUMU	3
B. PLANLAMA SÜRECİ.....	4
1. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	4
2. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT.....	6
3. MÜLKİYET YAPISI	8
C. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	9

HARİTALAR

Sayfa No

Harita 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	3
Harita 2: Mikrobölgeleme Etüdü - Yerleşime Uygunluk Haritası	8
Harita 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	9

TABLolar

Sayfa No

Tablo 1: Kurum Görüşleri ve Özet Bilgileri	4
Tablo 2: Değişikliğe Konu Alandaki Kadastro Parsellerinin Durumu	8



KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

İdari yönden Niğde iline bağlı olan Bor ilçesinin Kaynarca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 130 ha'lık alan Bakanlık Makamı'nın 20.01.2025 tarihli ve Z-52903122-303.04-11555519 sayılı Olur'u ile "Niğde ili, Bor İlçesi, Kaynarca Mahallesi İskan Alanı" olarak belirlenmiştir. 08.02.2023 tarihli ve 6785 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla ilan edilen olağanüstü hal kapsamında yer alan illerde yerleşme ve yapılaşma hususunda bazı tedbirlerin alınmasına ilişkin 05.05.2023 tarihli ve 7452 sayılı Kanun ile 6 Şubat 2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, afetten etkilenenlerin geçici veya kesin iskân alanlarını; fay hattına mesafesi, zeminin elverişliliği, yerleşim merkezine yakınlığı gibi kriterler gözetilerek, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının yeni yerleşim yerlerinin tespitine ilişkin görev ve yetkileri saklı kalmak kaydıyla re'sen belirlemeye Bakanlığımız yetkilendirildiğinden bahisle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının 11.02.2026 tarihli ve 1020773 sayılı yazısı ile Niğde İli, Bor İlçesi, Kaynarca Mahallesi, 885 ve 1 Nolu Parsellerde yürütülen afet konut alanlarında devam eden uygulamalarda sorun yaşanmaması ve yürütülen çalışmalara ilişkin mekânsal planların hazırlanması ve Bakanlığımızca onaylanması amacıyla Çevre Düzeni Planı değişikliği teklif edilmektedir.

Talep konusu alan Bor kent merkezinin güneydoğusunda belediye sınırlarının dışında olup Kaynarca Köyündeki Afete Maruz Bölge kararı nedeniyle bu köy için yeniden planlanan yerleşim alanlarının güney ve batı sınırlarına bitişik durumdadır. Bor kent merkezi ile D805 kodlu karayolu arasında bağlantı sağlayan karayolu, planlama alanının içinden geçmektedir. Bu yol üzerinden Bor kent merkezi yaklaşık 4,5 km Niğde kent merkezi ise yaklaşık 20 km mesafededir.

Plan değişikliğine konu alan; Kaynarca Köyü 0/1 ve 0/885 nolu kadastro parselleri ile kadastro yolları ve tescil harici boşluklardan oluşan alanları kapsamaktadır. Söz konusu parseller Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mülkiyetindedir. Bor ilçesinin kentsel gelişimi, nüfus dinamikleri, planlama alanı ve yakın çevresinde yaşayacak nüfusunun ihtiyaçları ile karayolu üzerinde kalan planlama alanının ulaşılabilirliği göz önünde bulundurularak artan nüfusa hizmet edecek kullanımların bu alan geneline ve yakın çevresine hitap edebilecek şekilde farklı fonksiyonlarla çeşitlendirilmesi öngörülmektedir.

Alt ölçekli planlama çalışmalarında konut alanları ile birlikte hem planlama alanı ve yakın çevresine hem de ilçe merkezinin etki alanlarına hizmet etmesi düşünülen toplu işyerleri, yol boyu ticari kullanımları, küçük sanayi yapıları vb. diğer ticari alanların da kentsel sosyal altyapı alanları ile birlikte konut alanlarının tamamlayıcısı olarak tasarlanması düşünülmektedir.

Talep konusu alan meri Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Nitelikli Arazi", "Mera" ve "Önemli Doğa Alanı" gösterimleriyle planlı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta ve herhangi bir tarımsal faaliyet yürütülmemektedir.

Bu kapsamda mevcut nüfus dinamikleri ile yerleşme ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçları göz önüne alınarak, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekanların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklenen mekânsal planların üretilmesi amacıyla yaklaşık 130 hektar büyüklüğündeki İskan Alanının 92 ha'lık kısmında "Kentsel Gelişme Alanı", 34 ha'lık



**KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU**

kısımında ise “Kentsel Servis Alanı” amaçlı Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

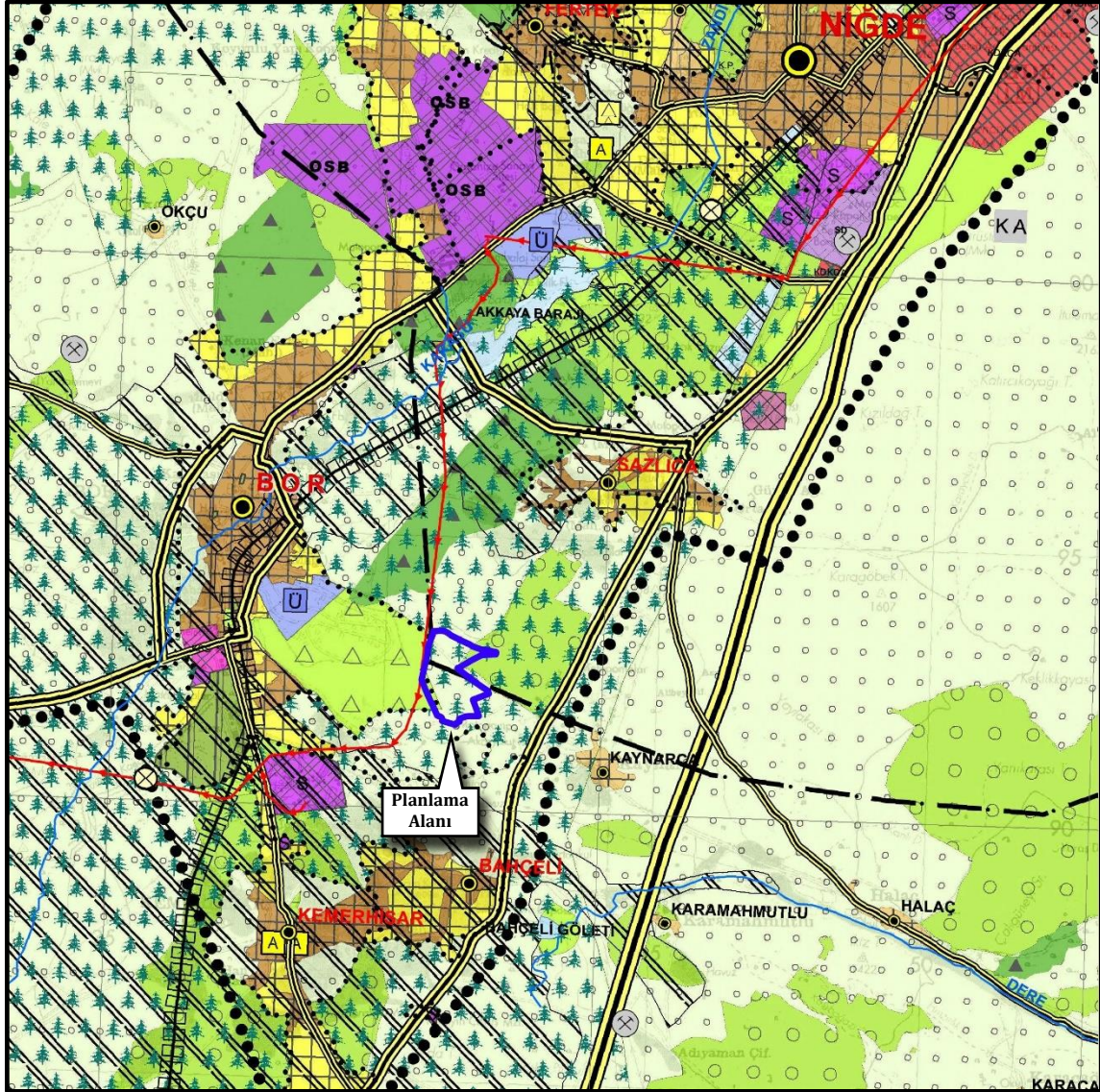


KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

A. MER'İ PLANDAKİ DURUMU

Bakanlık Makamının 20.01.2025 tarihli ve Z-52903122-303.04-11555519 sayılı Olur'u ile “Niğde İli, Bor İlçesi, Kaynarca Mahallesi İskan Alanı” olarak ilan edilen planlama alanı; Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının M33 paftasında kalmakta olup “Tarımsal Nitelikli Arazi”, “Mera” ve “Önemli Doğa Alanı” olarak planlıdır.

Harita 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu





KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

B. PLANLAMA SÜRECİ

1. KURUM GÖRÜŞLERİ

Niğde İli, Bor İlçesi, Kaynarca Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanacak planlar için görüş alınan kurumlar ve görüş özetleri aşağıda şekildedir.

Tablo 1: Kurum Görüşleri ve Özet Bilgileri

KURUMLAR	GELEN YAZI Tarih/Sayı	GÖRÜŞÜN KISA ÖZETİ
1 BOR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Fen İşleri Müdürlüğü	17.04.2025/ 12789	Bahse konu alan belediye sınırı dışında yer aldığından görüşün ilgili kurum Niğde İl Özel İdaresinden temin edilmesi gerekmektedir.
2 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	25.04.2025/ 3105078	Yazımız ekindeki haritada görüldüğü üzere, söz konusu planlama alanına en yakın yaklaşık 27 metre mesafeden 12 inç çapında Kuruluşumuza ait mevcut Niğde Doğal Gaz İletim Hattı (DGIH)'mizin geçtiği tespit edilmiştir.
3 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	30.04.2025/ 2025209887	Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile girişimli olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda, imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.
4 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TEDAŞ 14. Bölge Müdürlüğü (Konya)	16.05.2025/ 1328450	Belirtilen alanda 3. (üçüncü) şahıslara ait elektrik şebeke envanterleri bulunmaktadır. En küçük düşey uzaklıklarını ihlal edici bir durum oluşturmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi ve envanterlerin korunması gerekmektedir.
5 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğü (Kayseri)	17.04.2025/ 3051478	İmar Planlama Çalışmalarına başlanmasında Teşekkülümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır
6 NİĞDE VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü	15.04.2025/ 273713492	Söz konusu taşınmazlar üzerinde Müdürlüğümüzün herhangi bir talep, tasarruf ya da hükmü bulunmamaktadır.
7 NİĞDE VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	30.04.2025/ 19029796	Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi kapsamında tahsis amacı değişikliği yapılmadan zeminde fiziki bir işlem yapılması uygun değildir.
8 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	02.05.2025/ 6683914	İlgili parsellerin sit dışında yer aldığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır.
	11.06.2025/ 6849893	Yapılacak uygulamalar esnasında herhangi bir buluntuya ya da kalıntıya rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak haber verilmesi şartıyla mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.
9 MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı	17.04.2025/ 520136	Söz konusu mahallelerde bulunan parsel ve alanlarda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.
10 MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	17.04.2025/ 4698682	Yapılan çalışma sonucu; imar planı çalışması yapılacak alanda, NATO Akaryakıt Boru Hattı, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri ile Mania Planlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.
11 NİĞDE VALİLİĞİ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	29.04.2025/ 12320039	Kurum görüşümüz bahsi geçen mevzuat kapsamında iletilmiş olup ilgili iş ve işlemlerin söz konusu mevzuat kapsamında yapılması gerekmektedir.
12 NİĞDE VALİLİĞİ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	22.05.2025/ 1356112	Yazı ekinde belirtilen alan içerisinde planlama çalışmalarının yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.



KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

13	NİĞDE VALİLİĞİ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	29.05.2025/ 5808542	Bor İlçesi Kaynarca Köyü 885 parsel nolu mera vasıflı taşınmazın bulunduğu alanda 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamış olup planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.
14	NİĞDE VALİLİĞİ İl Milli Eğitim Müdürlüğü	30.04.2025/ 131450605	Söz konusu yapılacak plan çalışmaları ile ilgili Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) kurum görüşü ekte gönderilmiş olup imar planının onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir.
15	NİĞDE VALİLİĞİ İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	18.04.2025/ 6807332	Söz konusu alanda Bor Belediyesi tarafından sanayi alanları göz önünde bulundurularak planlama çalışması yapılması mütalaa edilmektedir.
16	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü	18.04.2025/ 5769587	Bahse konu taşınmazın herhangi bir içme suyu temin edilen göl ve barajların su toplama havzalarında kalmadığı, mevcut veya tasarlanan DSİ projeleri içerisine girmediği tespit edilmiş olup, ilgili taşınmazda 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca yapılacak imar uygulaması iş ve işlemlerinde hususunda sakınca bulunmamaktadır.
17	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	28.04.2025/ 19025428	Bahse konu planlama sahası dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir korunan alan ve/veya tescilli/tescilsiz sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.
18	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Orman Genel Müdürlüğü Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü	22.04.2025/ 15364217	İmar planının gerçekleşmesinde Kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
19	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Karayolları Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü	28.04.2025/ 1800628	Planlamaya konu alan, İdaremizce yürütülen kamulaştırma işlemlerinden ve proje çalışmalarımızdan etkilenmemektedir.
20	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	30.04.2025/ 2679859	Söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.
21	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI DDY İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlükleri Emlak Servisi Müdürlüğü	05.05.2025/ 1243270	Görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.
22	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI DDY İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 6. Bölge Müdürlükleri Emlak Servisi Müdürlüğü	16.04.2025/ 1227427	Görüş istenilen alanın Bölgeniz mıntıkasında kalmakta olduğu tespit edilmiş olup, ilgili Kuruma Teşekkürümüz görüşünün iletilmesi... denilerek TCDD 2. Bölgeye yönlendirilmiştir.
23	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı	28.04.2025/ 40450	30 metreyi aşmayacak yükseklikte imar planlaması yapılmasının; Kapadokya Havalimanı için AIP'de ilan edilmiş aletli usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisi öngörülmemektedir.
24	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	22.04.2025/ 99959	Her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda ... denilmiştir.



2. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT

Planlama alanı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 17.12.2025 tarihinde onaylanan “**Niğde İli Bor İlçesi Kaynarca Mahallesi İçerisinde Yer Alan 122,20 ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu**”nda “**Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**” ve “**Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar**” olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Raporun “Sonuç ve Öneriler” kısmında;

➤ **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında jeolojisini Gökbez Formasyonunun oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak % 10'dan büyük olduğu alanlardır.

İnceleme alanında zemin birimler ile karşılaşmamıştır.

Gökbez formasyonuna ait kaya birimler RQD ye göre “Kötü-Çok Kötü”, tek eksenli basın dayanım deneyine göre “Çok Düşük”, ayrışma derecesine göre “Orta-Çok Fazla”dır.

Mevcut durum itibarıyla doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak bu alanlarda eğimin nispeten yüksek olması, kaya birimlerin rezidüel seviyelerinde süreksizlik boyunca yenilmelerin gerçekleşmiş olması nedenlerle inceleme alanında kütle hareketleri meydana gelebileceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.*
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.*
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.*
- Parsel sınırında yüksek açılı şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.*
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.*
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeler hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.*



KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

- *İnceleme alanında Gökbez Formasyonunda kireçtaşları geçilmiştir. Temel sondaj kuyusu çalışmalarında ve arazi gözlemlerinde boşluk-mağara vb. gözlemlenmemiştir. İnceleme alanında gözlenen kireçtaşları biriminin olması nedeni ile bu birimlerin olduğu alanlarda erimeye/çözünmeye bağlı olarak oluşabilecek obruk, dolin, düden, polye vb. çökme yapıların oluşturacağı jeolojik tehlikelerin bertaraf etmek için planlama-yapılaşma öncesi tüm önlemler belirlenmeli uygulanmalıdır.*
- *İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.*
- *Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.*

➤ **Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar**

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Gökbez formasyona ait beyaz-bej renkli kireçtaşı ve açık kahverenkli çamurtaşı kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında gözlenen kaya birimlerde şişme-oturma-taşımaya gücü vb. mühendislik problemleri beklenmediğinden inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında UA-2 simgesi ile gösterilmiştir.

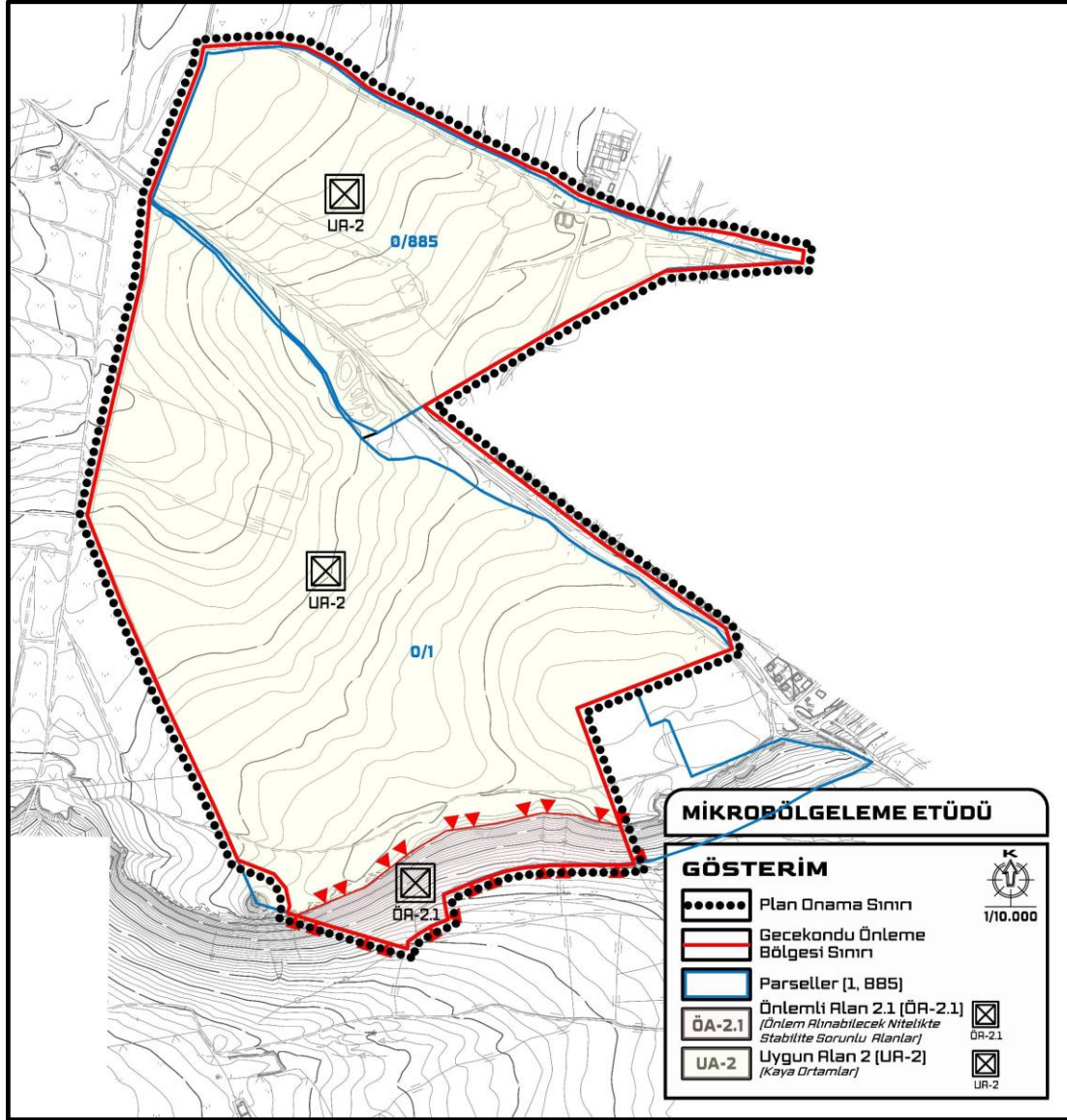
Bu alanlarda;

- *İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.*
- *Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- *İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm der ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.*
- *Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.*



KIRŞEHİR, NEVŞEHİR, NİĞDE, AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

Harita 2: Mikrobölgeleme Etüdü - Yerleşime Uygunluk Haritası



3. MÜLKİYET YAPISI

Plan değişikliğine konu araziler, Kaynarca Mahallesinde yaklaşık 126 ha yüzölçümüne sahip 1 ve 885 no'lu kadastro parselleri ile kadastro yolları ve tescil harici boşluklardan oluşan alanları kapsamaktadır. Parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndadır. Mera vasıf değişikliği yapılan olan parseller "arsa" vasfı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.

Tablo 2: Değişikliğe Konu Alandaki Kadastro Parsellerinin Durumu

Ada No	Parsel No	Nitelik	Malik	Alanı (m ²)
0	1	Arsa	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	913.324,96
0	885	Arsa	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	382.127,36



C. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İskan Alanları belirleme çalışmaları kapsamında, konut kullanımlı tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için İskan Alanı ilan edilen alan sınırları içerisinde alınan kurum görüşleri doğrultusunda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planların kademeli birlikteliği ilkesini ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanununun 2nci maddesinin 1nci fıkrası uyarınca res’en Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda İskan Alanı içindeki kadastro yolları ve tescil harici boşluklar da dahil edilerek 1 ve 885 nolu kadastro parsellerini kapsayan yaklaşık 126 hektarlık alanda planlama çalışması yürütülmüştür.

Alınan kurum görüşleri, altyapı verileri, morfolojik durum ve çevresel bağlantılar kapsamında İskan Alanı olarak ilan edilen 130 ha alanın 92 ha kısmı “Kentsel Gelişme Alanı” ve 34 ha’lık kısmı ise “Kentsel Servis Alanı” olarak toplam 126 ha alan M33 paftasında düzenlenmiştir.

Harita 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

