

T.C
NIĞDE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

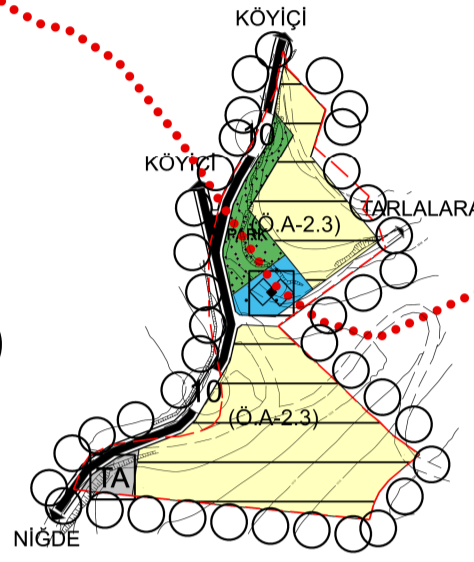
İMAR PLANI ASKI İLANI

Niğde İl Özel İdaresi tarafından Niğde İli, Altunhisar İlçesi, Uluören Köyü sınırları içerisinde bulunan mülkiyeti Köy Tüzel Kişiliğine ait 1807 nolu parselde, 442/3367 sayılı yasa kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planları İl Genel Meclisinin 05.01.2021 tarih ve 9 sayılı kararı gereğince onaylanmıştır. Onaylı imar planının bir sureti İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği web sitesinde ve Uluören Köyünde 15.01.2021 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkartılmış olup itirazı olanların bu süre içerisinde Müdürlüğümüze başvurmaları **İLAN** olunur.




15.01.2021

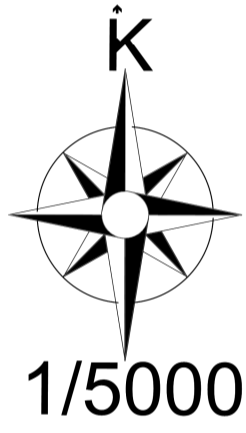
ULUÖREN KÖYÜ (ALTUNHISAR-NİĞDE)
1807 NOLU PARSELDE
442/3367 SAYILI YASA KAPSAMINDA
NAZIM İMAR PLANI



GÖSTERİM

SINIRLAR

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI



ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

-  GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK)


SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

-  SOSYAL ALTYAPI ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

-  PARK VE YEŞİL ALAN

ULAŞIM

-  2. DERECE YOL

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

-  TEKNİK ALTYAPI ALANI

YERLEŞİME UYGUNLUK

-  ÖNLEMLİ ALAN
Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi
(Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1-PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "KUVVETLİ AKIMLAR TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3-NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 03.11.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4- UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ULUÖREN KÖYÜ (ALTUNHİSAR-NİĞDE)
1807 NOLU PARSELDE
442/3367 SAYILI YASA KAPSAMINDA
UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

	PLAN ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

	ÖN BAHÇE MESAFESİ
	KAT ADEDİ
	YAN BAHÇE MESAFESİ
	YAPI NIZAMI A = AYRIK NIZAM
	TABAN ALANI KATSAYISI
	KAT ALANI KATSAYISI
	TOPLAM İNŞAAT ALANI
	BINA YÜKSEKLİĞİ

KONUT ALANLARI

	GELİŞME KONUT ALANLARI
--	------------------------

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

	SOSYAL ALTYAPI ALANI
--	----------------------

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

	PARK
--	------

ULAŞIM

	TAŞIT YOLU
	YAYA YOLU VE BÖLGESİ

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

	TEKNİK ALTYAPI ALANI
--	----------------------

YERLEŞİME UYGUNLUK

	UYGUN ALAN
--	------------

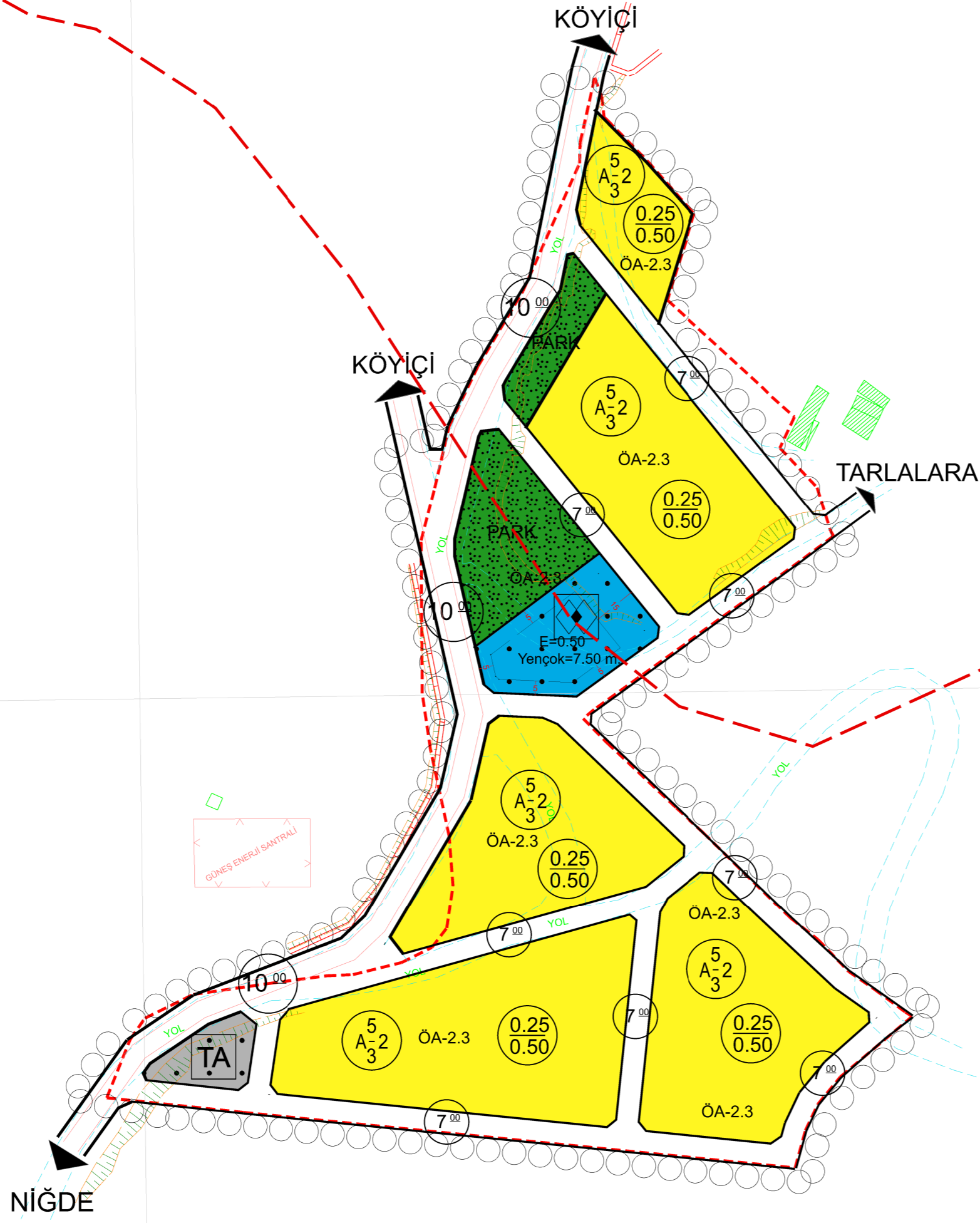


ALAN DAĞILIMI

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
GELİŞME KONUT	5	%56,00	21.151,00
PARK	2	%7,56	2.850,92
TEKNİK ALTYAPI	1	%4,76	1.655,76
SOSYAL ALTYAPI	1	%4,72	1.760,16
YOL	-	%29,86	11.267,12
TOPLAM ALAN		%100	37.706,00

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- ALT YAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ. KAMUSAL ALANLARA (PARK, YOL, OTOPARK V.B) OLAN TERK İŞLEMLERİ YAPILMADAN İNŞAAT UYGULANMASI YAPILAMAZ.
 - 2-DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - 3-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE, SU KIRILILIĞI YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
 - 4-ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "KUVVETLİ AKIMLAR TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - 5-NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 03.11.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
 - 6-PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - 7-SOSYAL ALTYAPI ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL:0,50 VE YENÇOK:7,50M (2 KAT) OLARAK BELİRLENMİŞ OLUŞU BU ALANLARDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILAN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ TESİS, KÜLTÜREL VE İDARİ TESİSLER, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, PARK, ÇOCUK BARKESİ, OYUN ALANLARI, MEYDAN VE REKREASYON AMAÇLI KULLANIMLAR YER SEÇİLEBİLİR.
 - 8-GELİŞME KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² OLUŞU NÜFUS HESABI 42 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR. GELİŞME KONUT ALANLARINDA PARSEL SAYISINI ARTIRILACAK ŞEKİLDE İBRAZ YAPILAMAZ.
- 03.11.2020 TARİHLİ NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 1807 NOLU PARSELİN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU:
- (Ö.A-2.3) ÖNEMLİ ALAN (Önem Akabinde Nitelikte Heyetan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorumlu Alanlar):
- 1-İNCELEME ALANINDA MALZEME ALMAK İÇİN AÇILMIS YARMLAR MEVCUTTUR. BU YARMLAR AÇIKTA BIRAKILMAYARAK UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İNŞAAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR. YAMAÇLARIN STABİLİTESİNİ BOZUCU HER TÜRÜ KONTROLSUZ KAZIDAN KAÇINILMALIDIR.
 - 2-İNCELEME ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN YAMAÇ ÜZERİNDE SERBEST, GÖMÜLÜ, ASKIDA, YARI ASKIDA BULUNAN VE FALEZDE DÜŞME POTANSİYELİ TAŞIVAN KAYA BLOKLARININ KAYA DÜŞMESİ RİSKİNE KARŞI İNŞAAT KAZISI VE YAPILAMA ÖNCESİNDE TEMİZLENMESİ, BU TEMİZLEME İŞLEMİNİN İNCELEME ALANININ İHTİDİNDE KAPSAYAN ARAZİ (İSLAH) REHABİLİTE PROJESİ GELİŞTİRİLEREK UYGULANMALIDIR.
 - 3-YER ALTI YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.



TEKNİK RAPOR

Niğde İli, Altunhisar İlçesi, Uluoren Köyü sınırları içerisinde bulunan, mülkiyeti Köy Tüzel Kişiliğine ait 1807 nolu parselde 442/3367 sayılı yasa kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (köy yerleşim planı); planlılık ilkeleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesince Niğde İl Özel İdaresi tarafından hazırlanmıştır.

İNCELEME

1-Köy Yerleşim Alanı Tespit Komisyonunun 04.02.2020 tarih ve 2020/07 sayılı kararı ile 1807 nolu parselde 442/3367 sayılı yasa kapsamında köy yerleşim planı yapılmasına karar verilmiştir.

2-İmar planına esas Kurum görüşleri tamamlanmış olup planlamayı olumsuz etkileyecek herhangi bir görüş bulunmamaktadır. 1807 nolu parselde ait halihazır harita Niğde İl Özel İdaresince hazırlanmış olup 16.06.2020 tarihinde onaylanmıştır.

3-1807 nolu parselin imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu Niğde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 03.11.2020 tarihinde onaylanmış olup yerleşime uygunluk değerlendirmesi “Önlemler Alan – ÖA-2.3 (önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar)**” olarak belirlenmiştir.**

4-Güncel uydu fotoğraflarından (ortofoto) yararlanılarak ve planlama alanında mevcut bulunan tesisler, yollar, altyapı sistemleri v.b planlama kararlarını etkileyecek hususlar ile Kurum görüşlerinde dikkate alınması gerektiği belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

5- İmar planına göre gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulları ayırık nizam 2 kat ve taks:0,25-kaks:0,50 olarak önerilmiştir.

6- Planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan park alanı ve sosyal altyapı alanı planlanmıştır. Sosyal altyapı alanı için yapılaşma koşulları Emsal:0,50 ve Yencok:7,50m (2 kat) olarak belirlenmiş olup bu alanlarda; kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini tesis, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri, park, çocuk bahçesi, oyun alanları, meydan ve rekreasyon amaçlı kullanımlar yer seçebilir.