

İlimiz Çamardı İlçesine bağlı Mahmatlı Köyü 186 ada 2 ve 39 nolu parsellerde Konut Alanı amaçlı yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanması istenilmiştir.

Bu planlar İl Genel Meclisinin 02.03.2023 tarih 74 sayılı kararı gereğince onaylanmıştır. Onaylı planın bir sureti İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği web sitesinde ve Mahmatlı köyünde 13.03.2023 tarihinde askıya çıkartılmış olup itirazı olanların Müdürlüğümüze 1 ay içerisinde başvurmaları ilan olunur.

01					
06					
11		C			
16					
21	22	23	24	25	

MAHMATLI
(NİĞDE-ÇAMARDI)
M33-c-05-b

MAHMATLI KÖYÜ (ÇAMARDI-NİĞDE)
186 ADA 2 VE 39 NOLU PARSELLERDE
NAZİM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

KADASTRO PARSEL SINIRI

YERLEŞİK ALAN SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK 40 KİŞİ/HA)

GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK 55 KİŞİ/HA)

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

ULAŞIM

1.DERECE YOL (10 M)

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM 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 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

NİĞDE GÜVEN HARİTA
MÜHENDİSLİK MİMARLIK EMLAK İNŞAAT
AKARYAKIT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
TARAFINDAN YAPILAN NİĞDE İLİ
ÇAMARDI İLÇESİ MAHMATLI KÖYÜNE
AİT 1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ HALI-
HAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR
YASASININ 7/A MADDESİNE GÖ-
RE İNCELENDİ VE ONANDI.

...../...../2022

ALİ NEBOL
GENEL SEKRETER

1/5000

MÜTEAHHİT : NİĞDE GÜVEN HARİTA
MÜHENDİSLİK MİMARLIK EMLAK İNŞAAT
AKARYAKIT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
SORUMLU MÜH : BANU NEVRUZ
TERZİMAT : NİĞDE GÜVEN HARİTA

MAHMATLI KÖYÜ (ÇAMARDI-NİĞDE)
186 ADA 2 VE 39 NOLU PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KADASTRO PARSEL SINIRI
- 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

En...

Yeniyok...

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

SOSYAL-ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

KARAYOLLARI

OTOPARK ALANI

YERLEŞİME UYGUNLUK

ÖA=2,3 ÖNEMLİ ALAN

ÖA=3 ÖNEMLİ ALAN

ULAŞIM

1. DERECE TAŞIT YOLU

2. DERECE TAŞIT YOLU

ALAN DAĞILIMI					
PLAN ADI	Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kıstı Başlı Alan (m ²)
PLAN ADI	MAHMATLI KÖYÜ 186 ADA 2 VE 39 PARSEL NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI				
	ÖLÇEĞİ	1:1000			
İLİ	NİĞDE				
İLÇESİ	ÇAMARDI				
PLANLAMA ALANI	102.399 m ²				
PLAN NİFESİ	208				
YAPAN FIRMA	ZEMRAY PLANLAMA				
YAPAN KİŞİ	ADEM DEMİRAY				
PIN NUMARASI					
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kıstı Başlı Alan (m ²)	
GELİŞME KONUT	13	%42,28	66.362	83,13	
PARK	7	%41,4	12.042	15,09	
SOSYAL TESİS+MESCİT	3	%4,7	5.013	6,28	
OTOPARK	1	%4,0	37	399	
YOL		%29,68		21.583	

PLAN HÜKÜMLERİ:

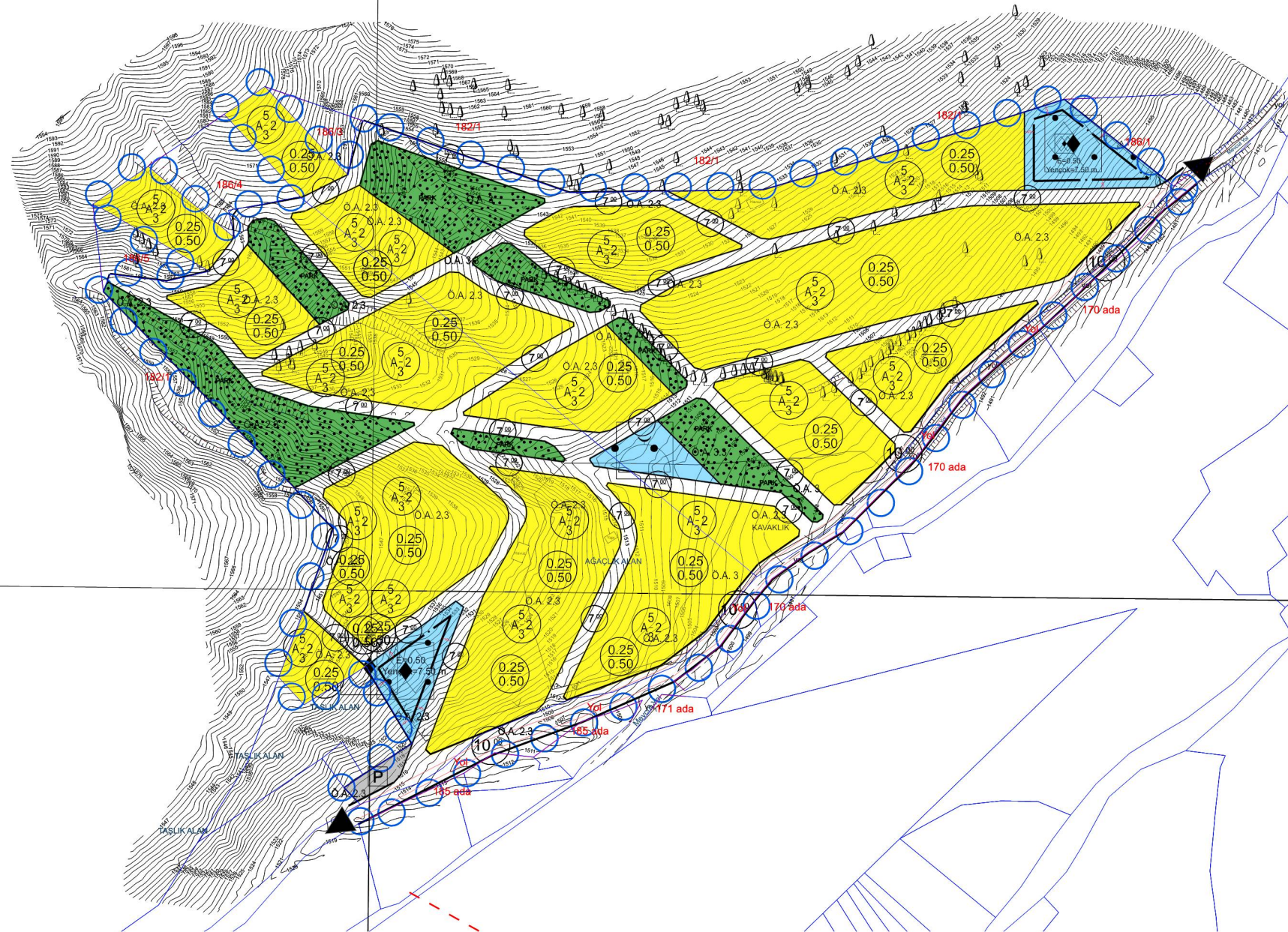
- ALTYAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ. KAMUSAL ALANLARA (PARK, YOL, OTOPARK V.B) OLAN TERK İŞLEMLERİ YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE, SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- ENERJİ NAKİL HATTI (ENB) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "KUVVETLİ AKIMLAR TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN TARİHİNDE ÖNERİLEN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- SOSYAL TESİS ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL 0,50 VE YENÇEK 7,50M (2 KAT) OLARAK BELİRLENMİŞ OUP BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILAN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ TESİS, KÜLTÜREL VE İDARİ TESİSLER, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ, OTUZ ALANLARI, MEYDAN VE REKREASYON AMAÇLI KULLANIMLAR YERİŞİLEBİLİR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA NÜFUS HESABI 114 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR. GELİŞME KONUT ALANLARINDA PARSEL SAYISINI ARTIRILACAK ŞEKİLDE İBRAZ YAPILAMAZ.
- GELİŞME KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE YAPILAMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDITLA TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.
- NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ÖNERİLEN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU:

ÖNEMLİ ALAN (ÖA-2,3) HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ SORUNLU ALANLAR:

- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA İNCELEME ALANINDA YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE İNCELEME ALANI DIŞINDAKİ YÜKLERİN ETKİSİ DE HESAPLANARAK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI. STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK ÖNLEM PROJELERİ BELİRLENEREK UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAMAYA GİDİLMELİDİR.
- KAZILARDA OLUŞACAK SEVİLER AÇIKTA BIRAKILMAYARAK UYGUN PROFİLENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- İNŞAAT KAZISI ÖNCESİ YOL, ALTYAPI VE ATIK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENaj SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ. TEMELİN TEMELİN OTURACAKI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ VE STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILARAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- AFTED MÜDÜRLÜĞÜNÜN EKTERİ GÖRÜŞÜNDE İNCELEME ALANINDA AFETE MARUZ BÖLGE KARARI OLMADIKÇA DEĞİŞİLMİŞTİR.
- AFTED BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

ÖNEMLİ ALAN 3 (ÖA-3): SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR

- YERALTI YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK TEMEL ALTI VE ÇEVRE DRENaj SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR. YER ALTI VE YÜZEY SULARIN TEMEL ORTAMINDA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
- İNŞA EDİLECEK YAPILARIN SU BASKINA MARUZ KALMAMASI ADINA SU BASMAN KOTU YÜKSEK TUTULMALI, BODRÜMLÜ YAPILARDAN KAÇINILMALIDIR.
- KENDİ KOMŞU PARSELLERİN VE YOLUN GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
- YERALTI VE YÜZEYEL SULARIN TEMELE OLASİTEKİLERİNİN AZALTILMASI AMACIYLA GEÇİRİMSİZ BITÜMLÜ MALZEMELERLE BOHÇALAMA YAPILMALIDIR.
- İNŞA AŞAMASINDA OLUŞABİLECEK SEVİLER UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- YAPILACAK PARSEL BİNA BAZINDAKİ ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ BELİRLENEREK TEMELİN OTURACAKI ZEMİN SEVİYESİNE AIT İŞİME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ PARAMETRELERİ AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR. ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- MEVCUT VE İNŞA AŞAMASINDA OLUŞACAK SEVİLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI. STABİLİTEYİ BOZUCU HER TÜRDE KONTROLSİZ KAZIDAN KAÇINILMALI. OLASI KAYMA, ÇÖKME, GÖÇME VE YIKILMALARA KARŞI GEREKLİ MÜHENDİSLİK ANALİZLERİ YAPILMALI VE USULİNE UYGUN, SU TAHLİYELİ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- HER TÜRDE YAPILAMA VE PLANLAMADAN ÖNCE, DSİ TEKNİK PERSONELİ İLE GÖRÜŞ ALIŞ VERİŞİ YAPILARAK PLANLAMA VE YAPILAMAYA GİDİLMELİDİR.
- AFTED BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.



TEKNİK RAPOR

İlimiz Çamardı İlçesine bağlı Mahmatlı Köyü 186 ada 2 ve 39 nolu parsellerde Konut Alanı amaçlı Nazım imar planı ve Uygulama imar planı yapılması, plancılık ilkeleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirilmiş olup, yapılan incelemede aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir.

İNCELEME

1- İlimiz Çamardı İlçesine bağlı Mahmatlı Köyü 186 ada 2 ve 39 nolu parsellerde Konut Alanı amaçlı yapılan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planının, serbest Şehir Plancısı Adem DEMİRAY tarafından yapıldığı tespit edilmiştir.

2- İmar planı yapımına ait ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup planlamayı etkileyecek olumsuz bir karar çıkmamıştır. DSİ 4.Bölge Müdürlüğü, planlama alanı içerisinde geçen Kale Deresi yan kolları kuru derelerin tabi yatağının aynen korunarak muhafaza edilmesini, dere yatağına bitişik şeritvari 10 metrelik alanlarda plan tasarrufunda bulunulmamasını belirtmiş olup hazırlanan imar planında bu alanlar Park Alanı olarak planlanmış ve imar yollarıyla ayrılmıştır. Halihazır onayı İdaremiz tarafından yapılmış olup Jeolojik Etüdü Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne 30.01.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parsel, Önlemler Alan (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alan (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak gösterilmiş olup plana işlenmiştir.

3- Söz konusu parseller 105.399m² büyüklüğünde olup 66.360m² kısmı Konut Alanı olarak planlanmış ve yapılaşma olarak Ayrık Nizam 2 kat (TAKS:0.25 ve KAKS:0.50) önerilmiştir. İmar uygulaması sonrası 114 parsel oluşacak olup 798 kişilik bir nüfus hesaplanmıştır. İlave nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları için (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, sosyal ve kültürel tesis) 5.013m² Sosyal Altyapı Alanı ve 12.042m² Park Alanı ayrılmıştır. Parselin 21.585m² kısmı yollara ayrılmış olup DOP oranı %37,10 olarak hesaplanmıştır.

Yavuz ACAR
Şehir Plancısı