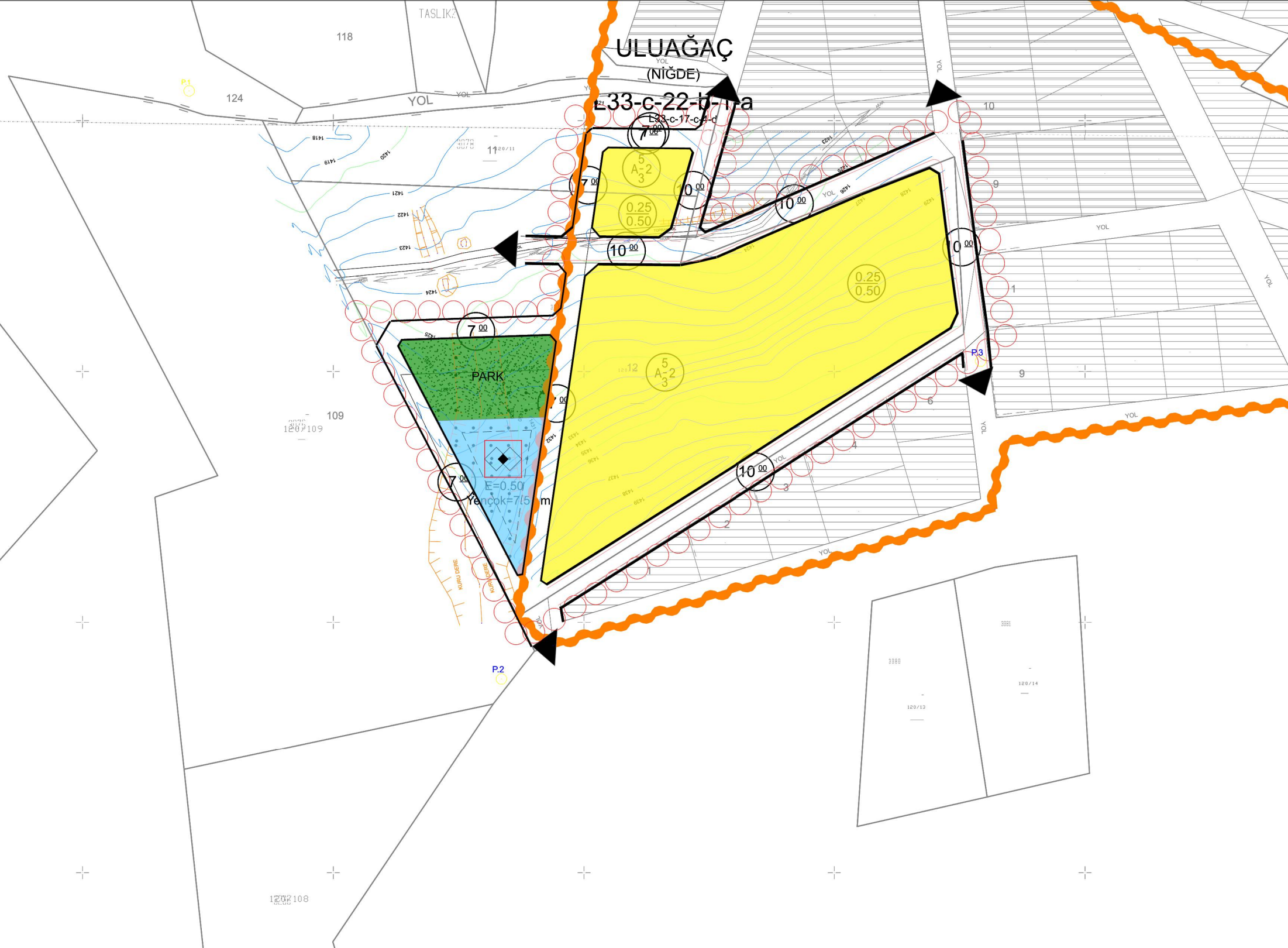


İlimiz Merkez İlçeye bağlı Uluęaę Köyü 120 ada 11 ve 12 nolu parsellerde Konut Alanı amaçlı yapılan 1/5000 lçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 lçekli Uygulama İmar Planının onaylanması istenilmiştir.

Bu planlar İl Genel Meclisinin 04.10.2023 tarih 185 sayılı kararı gereğince onaylanmıştır. Onaylı planın bir sureti İl Özel İdaresi Genel Sekreterlięi web sitesinde ve Uluęaę köyünde 17.10.2023 tarihinde askıya çıkartılmış olup itirazı olanların Müdürlüęümüze 1 ay içerisinde başvurmaları ilan olunur.



PLAN HÜKÜMLERİ
 1-PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİYLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN NOTUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 2-İMAR PLANI VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.
 3-ALT YAPİ İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN İSKÂN MÜSADEŞİ VERİLEMEZ.
 4-DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 5-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE, SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
 6-NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 01/08/2023 TARİHİNDE ONAYLANAN İOMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
 7-SOSYAL TESİS ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL=0.50 VE YENÇOK=7.50 M (2 KAT) OLARAK PLANLANMIŞ OLUP BU ALANDA; EĞİTİM, SAĞLIK, YURT, DİNİ TESİS, KÜLTÜREL VE İDARİ YAPILAR İLE UMUMİ HİZMETLER ALANLARI OLAN PARK, FUAR, BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ GİBİ AKTİF YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.
 8-PARK ALANI AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
 9-GELİŞME KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² OLUP NÜFUS HESABI 25 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR.
 01/08/2023 TARİHLİ NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 120 ADA 11 VE 12 NOLU PARSELLERİN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU:
 UYGUN ALAN(UA-2.)KAYAÇ ORTAMLAR
 BU ALANDA;
 1-SAHADA ATIK VE YAĞIŞ SULARININ ZEMİNE İNTİKAL ETTİRİLMEMESİ İÇİN DRENAJ VE ALTYAPI TEDBİRLERİNİN ALINMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FOSSEPTİK UYGULAMASINDAN KAÇINILMALIDIR. ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPİ YÜKLERİ VE DIŞ YÜKLER HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZE YAPILMALI, STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENİP UYGULANMALIDIR.
 2-MEVcut VE İNŞAA AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAYARAK UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAD YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
 3-YAPILACAK YAPILARIN PROJESİNE GÖRE(SAHANIN KADEMELENDİRİLMESİ, DERİN KAZI V.B.)OLUŞACAK ŞEVLERİN DESTEK YAPISIYLA (TERCİHEN İSTİNAD DUVARI, MİNİ KAZIK)DESTEKLENMESİNE ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR.
 4-İSTİNAD DUVARI, DRENAJ, YÜZEYSEL KAZI DAYANIM YAPILARI V.B. GİBİ ÖNLEMLERİN ALINMASINDAN SONRA YAPILAMAYA GİDİLMELİDİR.
 5-İNCELEME ALANIDA YAPILAMA ÖNCESİ PARSEL/BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENEREK YAPİ YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B.)AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR.
 6-EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE EĞİMİ DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR.
 7-KOMŞU PARSELİN, KENDİ PARSELİN VE YOLUN GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞAA AŞAMASINA GEÇİLMELİDİR.
 8-AFED BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

TAPULAMA HARİCİ TASLİK

ALAN DAĞILIMI				
PLAN ADI	ULUAĞAÇ KÖYÜ 120 ADA 11-12 PARSEL İMAR PLANI			
ÖLÇEĞİ	1/1000			
İLİ	NİĞDE			
İLÇESİ	MERKEZ			
PLANLAMA ALANI	25211,47			
PLAN NÜFUSU	175			
HAZIRLAYAN KİŞİ	MERYEM KILIÇ ALTINTAŞ			
HAZIRLAYAN FİRMA	NİĞDE HARİTA-NİĞKENT PLANLAMA			
PIN NUMARASI				
ALAN ADI	ADET	ORAN	DURUM(M ²)	KİŞİ BAŞI(M ²)
GELİŞME KONUT ALANI	2	%59,54	15011,39	85,77
PARK ALANI	1	%7,13	1799,99	10,28
SOSYAL TESİS ALANI	1	%5,75	1451,83	8,29
YOL		%27,55	6948,26	

GÖSTERİM

SINIRLAR PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YERLEŞİM SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI KONUT ALANLARI

- A-n MESKUN ALANLAR
- GELİŞME ALANLARI

- ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
- KAT ADEDİ
- ARKA BAHÇE UZAKLIĞI
- YAPI DÜZENİ
- TABAN ALANI KAT SAYISI
- KAT ALANI KAT SAYISI
- E=... YAPI EMSALİ
- Yençok=... MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

- 3.DERECE KENT İÇİ YOL
- 4. DERECE KENT İÇİ YOL

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR KENTSEL (AKTİF) YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANI
- DONATI ALANLARI
- SOSYAL TESİS ALANI

TEKNİK RAPOR

İlimiz Merkez İlçeye bağlı Uluğaç Köyü 120 ada 11 ve 12 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 Merkez İlçeye bağlı Uluğaç Köyü 120 ada 11 ve 12 nolu parsellerde Konut Alanı amaçlı yapılan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planının, serbest Şehir Plancısı Meryem Kılıç ALTINTAŞ tarafından yapıldığı tespit edilmiştir.

2- İmar planı yapımına ait ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup planlamayı etkileyecek olumsuz bir karar çıkmamıştır. Halihazır onayı İdaremiz tarafından yapılmış olup Jeolojik Etüdü Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne 01.08.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parsel, Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak gösterilmiş olup plana işlenmiştir.

3- Söz konusu parsellerin planlanan kısmı 25.211,47m² büyüklüğünde olup köy yerleşik alan içerisinde yer alan 15.011,39m² kısmı Konut Alanı olarak planlanmış ve yapılaşma olarak Ayrık Nizam 2 kat (TAKS:0.25 ve KAKS:0.50) önerilmiştir. İmar uygulaması sonrası 25 parsel oluşacak olup 175 kişilik bir nüfus hesaplanmıştır. İlave nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları için (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, sosyal ve kültürel tesis) 1451,83m² Sosyal Altyapı Alanı ve 1799,99m² Park Alanı ayrılmıştır. Parselin 6.948,26m² kısmı yollara ayrılmış olup DOP oranı %40,46 olarak hesaplanmıştır. Söz konusu planlama alanı tek başına 40 bin m² şartını sağlamamakla birlikte bitişindeki imar planıyla bütüncül olarak değerlendirilmiştir.

Yavuz ACAR
Şehir Plancısı