

İlimiz Ulukışla İlçesine bağlı Köşkönü Köyü 101 ada 65 nolu parselde 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 75 sayılı kararı gereğince onaylanmıştır. Onaylı planın bir sureti İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği web sitesinde ve Köşkönü köyünde 13.03.2023 tarihinde askıya çıkartılmış olup itirazı olanların Müdürlüğümüze 1 ay içerisinde başvurmaları ilan olunur.

KÖŞKÖNÜ KÖYÜ (ULUKIŞLA-NİĞDE) 101 ADA 65 NOLU PARSELLERDE NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR



PLAN ONAMA SINIRI



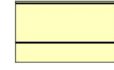
KADASTRO PARSEL SINIRI



YERLEŞİK ALAN SINIRI

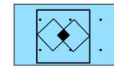
ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI



GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK 95 KİŞİ/HA)

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI



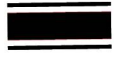
SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK VE YEŞİL ALAN

ULAŞIM



1.DERECE YOL (50 M)

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 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

01	02	03	04	05
06				
11	D			
16				
21				

NİĞDE - ULUKIŞLA - KÖŞKÖNÜ

380662.58380 662.58
4155633.7
4155633.7

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380702.43

M

00

10

00

000

500

3000

380

KOŞONU KÖYÜ (ULUKIŞLA-NİĞDE) 101 ADA 65 NOLU PARSELDE 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

BİNA YÜKSEKLİĞİ

MAHREÇ YÖNÜ

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

YERLEŞİME UYGUNLUK

Ö.A= 2.1 ÖNLEMLİ ALAN

Ö.A= 5.1 ÖNLEMLİ ALAN

ULAŞIM

1. DERECE KARAYOLU

2. DERECE TAŞIT YOLU

ALAN DAĞILIMI				
PLAN ADI	KOŞONU KÖYÜ 101 ADA 65 PARSEL NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANI			
ÖLÇEĞİ	1/1000			
İLİ	NİĞDE			
İLÇESİ	ULUKIŞLA			
PLANLAMA ALANI	13.969 m ²			
PLAN NÜFUSU	98			
YAPAN FIRMA	DEMİRAY PLANLAMA			
YAPAN KİŞİ	ADEM DEMİRAY			
PIN NUMARASI				
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)
GELİŞME KONUT	3	%52.1	7.288	74.34
PARK	2	%15.8	2.207	22.52
SOSYAL TESİS	1	%8.9	1.252	12.77
YOL		%23.2	3.224	

PLAN HÜKÜMLERİ:

- ALTYAPI TESİSLERİNİ TAMAMLANMADAN İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ. KAMUSAL ALANLARA (PARK, YOL, OTOYOL) OLAN TERK İŞLEMLERİ YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE, SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "KUVVETLİ AKIMLAR TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE TARİHİNDE ONAYLANAN 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 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 BAHÇESİ, OYUN ALANLARI, MEYDAN VE REKREASYON AMAÇLI KULLANIMLAR YER SEÇİBİLİR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA NÜFUS HESABI 14 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR. GELİŞME KONUT ALANLARINDA PARSEL SAYISINI ARTIRILACAK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILAMAZ.
- GELİŞME KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE YAPILAMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.
- 22.11.2022 TARİHİNDE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ KOMİSYONUCA ALINAN KARARLAR:
 - SÖZ KONUSU PROJEDEN PARSEL BAŞLANGIÇ SINIRININ BOTAŞ BORU HATTINDAN İTİBAREN 50 METRE GERİYE ÇEKİLMESİ, BU MESAFE İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR YAPI KESİNLİKLE YAPILMAYACAKTIR.
 - HERHANGİ BİR SEBEPLE SONDAJ YAPILMASI DURUMUNDA, SONDAJ YAPILACAK YER İLE BORU HATTI AKSI ARASINDA EN AZ 30 METRE MESAFE BIRAKILACAKTIR.
 - PROJE PARSEL SINIRININ BOTAŞ BORU HATTINA BAKAN CEPHESİNDE DAYANIKLI GÜVELİK DUVARI YER ALACAKTIR.
 - PARSELLERİN BAŞLATILACAKI SINIRDAN (50M) İTİBAREN 150 METRE MESAFE İÇERİSİNDE AÇIK AMBAR, ATÖLYE, SOĞUTMA SUTU SİSTEMİ, SOSYAL BİNA, İDARİ BİNALAR GİBİ BİNALAR DIŞINDA HERHANGİ BİR YANICI, YAKICI, PATLAYICI, PARLAYICI MADDE BULUNDURULACAK YAPI YAPILMAYACAKTIR.

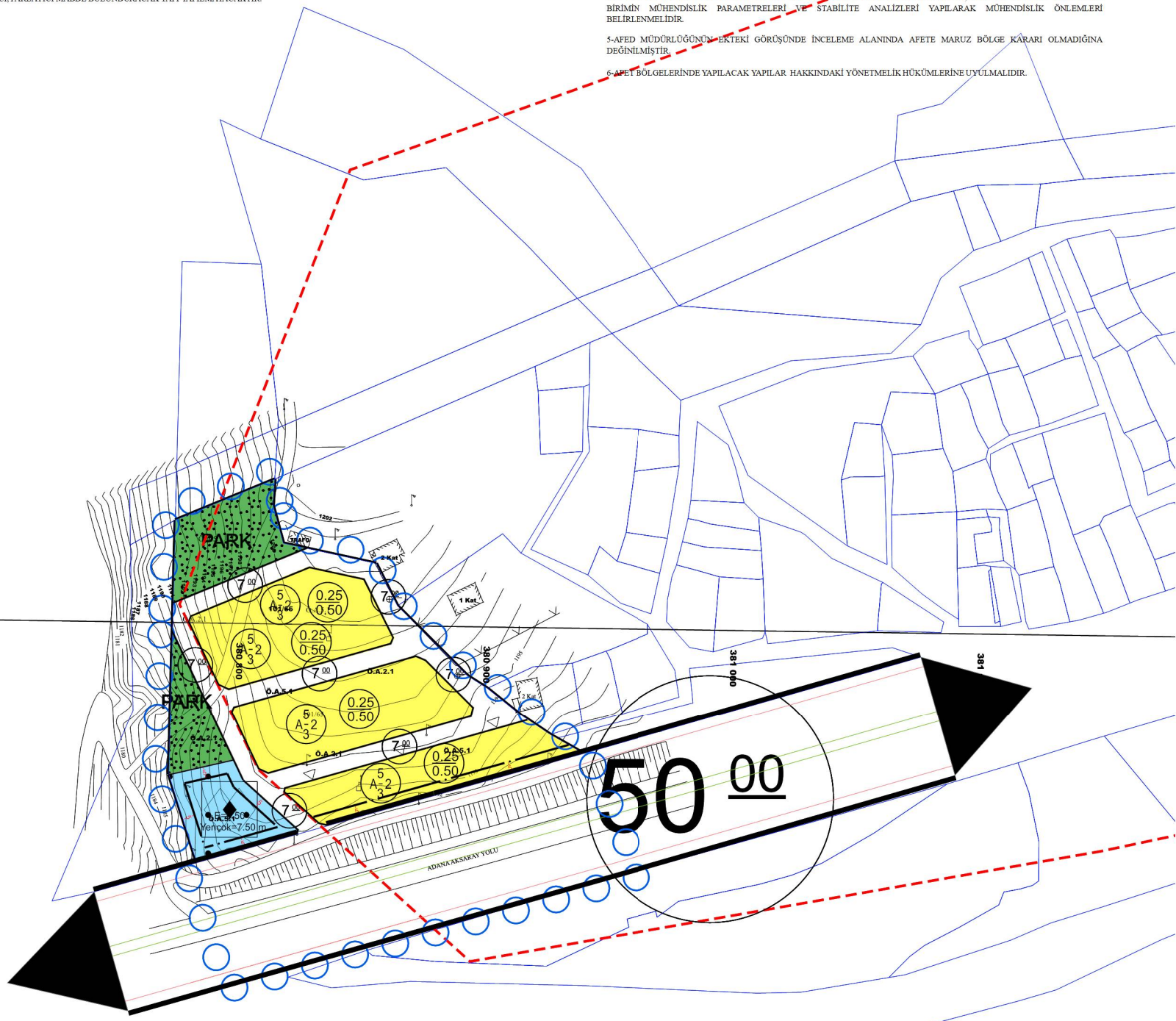
NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 101 ADA 65 NOLU PARSELİN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU :

ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (Ö.A-5.1) : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE İŞİME OTURMA ACISINDAN SORUNLU ALANLAR:

- TEMEL KAZISI VE YAPILAMA ESNASINDA KONTROLSUZ KAZI YAPILMAMALI, KAZI ESNASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, USULÜNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- YAPI TEMELLERİ AYNI (HOMOJEN) BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- İNŞAAT KAZISI ÖNCESİ YOL ALTYAPI VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANINDA YAPILAMA ÖNCESİ PARSEL / BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENEREK YAPI YÜKLERİNİN TAŞITILACAKI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (İŞİME OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR. DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANININ GÜNEY SINIRINDA KURU DERE BULUNMAKTADIR. BU DERELERDEN KAYNAKLANABİLECEK SU BASKINLARINA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA KESİNLİKLE UYULMALIDIR.

ÖNLEMLİ ALAN (Ö.A-2.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE 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 ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAYARAK UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- İNŞAAT KAZISI ÖNCESİ YOL, ALTYAPI VE ATIK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- ZEMİN VE TEMEK ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMELİN TEMELİN OTURACAĞI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ VE STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILARAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- AFET MÜDÜRLÜĞÜNÜN İÇTEKİ GÖRÜŞÜNDE İNCELEME ALANINDA AFETE MARUZ BÖLGE KARARI OLMADIGINA DEĞİNLİMİŞTİR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.



TEKNİK RAPOR

İlimiz Ulukışla İlçesine bağlı Köşkönü Köyü 101 ada 65 nolu parselde 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 Ulukışla İlçesine bağlı Köşkönü Köyü 101 ada 65 nolu parselde 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. BOTAŞ Bölge Müdürlüğü'nün yazısı üzerine 22.11.2022 tarihinde toplanan Özel Güvenlik Komisyonunda petrol boru hattından itibaren 50 metre mesafede yapı yapılamayacağı kararı alınmış olup hazırlanan imar planında bu kısım Park Alanı olarak gösterilmiştir. Karayolları 6.Bölge Müdürlüğü, kamulaştırma sınırından itibaren 5 metre mesafede yapı yapılmamasını belirtmiş olup hazırlanan imar planında karayollarından cephe alan kısmında 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş ve bu imar adasında mahreç yönü planlama içerisindeki 7 metrelik yol cephesinden önerilmiştir. Halihazır onayı İdaremiz tarafından yapılmış olup Jeolojik Etüdü Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne 30.01.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parsel, Önlemler Alanı (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alanı (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak gösterilmiş olup plana işlenmiştir.

3- Söz konusu parsel 13.969m² büyüklüğünde olup 7.286m² kısmı Konut Alanı olarak planlanmış ve yapılaşma olarak Ayrık Nizam 2 kat (TAKS:0.25 ve KAKS:0.50) önerilmiştir. İmar uygulaması sonrası 14 parsel oluşacak olup 98 kişilik bir nüfus hesaplanmıştır. İlave nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları için (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, sosyal ve kültürel tesis) 1.252m² Sosyal Altyapı Alanı ve 2.207m² Park Alanı ayrılmıştır. Parselin 3.224m² kısmı yollara ayrılmış olup DOP oranı %47,90 olarak hesaplanmıştır.

Yavuz ACAR
Şehir Plancısı