

İlimiz Çamardı İlçesine bağlı ukurbaė Köyü 116 ada 3 nolu parselde Turizm Alanı (Tatil Köyü) amaçlı yapılan 1/5000 lekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 lekli Uygulama İmar Planının onaylanması istenilmiştir.

Bu planlar İl Genel Meclisinin 04.06.2025 tarih 96 sayılı kararı gereğince onaylanmıştır. Onaylı planın bir sureti İl zel İdaresi Genel Sekreterliėi web sitesinde ve ukurbaė köyünde 16.06.2025 tarihinde askıya çıkartılmış olup itirazı olanların Müdürlüėümüze 1 ay içerisinde başvurmaları ilan olunur.

NİĞDE İLİ ÇAMARDI İLÇESİ
ÇUKURBAĞ KÖYÜ 116 ADA 3 PARSELE AİT
TURİZM (TATİL KÖYÜ) ALANI AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR



PLAN ONAMA SINIRI



YERLEŞİK ALAN SINIRI



PARSEL SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI

TURİZM ALANI



TATİL KÖYÜ ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR



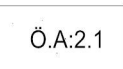
JEOLOJİK İNCELEME ALAN SINIRI

ULAŞIM



TAŞIT YOLU

YERLEŞİME UYGUNLUK



ÖNLEMLİ ALANLAR

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. İMAR PLANI VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.
3. PARSEL, YAPILANMA VE DİĞER HÜKÜMLERLE İLGİLİ BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN KESİMLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ 3030 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİ İLE İMAR MEVZUATI AÇISINDAN YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUN, YÖNETMELİK VE TÜZÜK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK TÜM YAPILARDA VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEMİŞ HUSUSLARDA: İMAR PLANI, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
7. 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE MUTLAK SURETTE UYULACAKTIR. 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU KAPSAMINA GİREN ALANLARDA: BU İMAR PLANINDAN SONRA YAPILACAK HER TÜRLÜ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ UYGULAMA RUHSATI VE YAPILAŞMALARDA İLGİLİ ASKERİ KURULUŞTAN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
8. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER İLE DİĞER YÖNETMELİKLER ARASINDA ÇELİŞKİ OLMASI DURUMUNDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINIR VE BU GÖRÜŞE UYULUR.
9. İDARE TARAFINDAN: TASARRUFU ALTINDA BULUNAN YOL, OTOYOL, PARK, YAYA BÖLGESİ, KALDIRIM GİBİ YERLER İLE BUNLAR ÜZERİNDEKİ KAMU HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ BÜFE, WC, TRAFO MERKEZİ GİBİ TESİSLERİ, ULAŞIM VE HABERLEŞME NOKTALARI, SİYALİZASYON VE AYDINLATMA ELEMANLARI, ÇÖP KUTUSU, BANK, REKLAM VE BİLGİLENDİRME LEVHA VE PANKOLARI GİBİ KENT MOBİLYALARI İLE PEYZAJ ELEMANLARI TSE STANDARTLARINA DA UYMAK KOŞULUYLA YAPILABİLİR.

NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 116 ADA 3 NOLU PARSELİN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU: ÖNEMLİ ALAN (Ö.A:2.1) 7 ÖNLEM ALINABİLİR NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR OLARAK TANIMLANMIŞTIR.

BU ALANLARDA;

1. ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA, YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE ETKİLEYECEK DİŞ YÜKLER DE HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI. STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENEREK UYGULANMALIDIR.
2. YAMAÇ DUYARSIZLIĞINA NEDEN OLABİLECEK HER TÜRLÜ ETKİLERİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN PALYELENDİRME YAPILMALIDIR. YAPILACAK PALYE ŞEVLERİNİN VE DİĞER KAZI ŞEVLERİNİN FENNİ TEKNİK ŞARTNAMESİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE YAPI YÜKLERİNİN SAĞLAM SEVİYELERE UYGUN İKSA YÖNTEMİ İLE TAŞITIRILMASI GEREKLİDİR.
3. MEVCUT STABİL YAPİYİ BOZUCU HER TÜRLÜ KONTROLSUZ KAZIDAN KAÇINILMALI VE BU ALANLARDA YAPILACAK KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
4. PARSEL SINIRINDA YÜKSEK ŞEVLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMALI. MEVCUT ŞEVLER VE KAZI ŞEVLERİ UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMALI VE PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
5. BU ALANLARDA KAZIK VE İSTİNAT BENZERİ ÖNLEM ALINMADAN PARSEL SINIRLARINDA YÜKSEK ŞEVLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMALI. KAZI ŞEVLERİ UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMALI PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
6. YÜZEY VE SIZINTI SULARININ OLUŞTURULACAK KAZI ŞEVLERİNİ ETKİLEMESİNE KARŞI DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
7. YOL, ALT YAPI VE KOMŞU PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMASINA MÜSAADE EDİLMEMELİDİR.
8. YAPI TEMELLERİ KAYA BİRİMLERİN SAĞLAM SEVİYELEERİNE OTURTULMALIDIR. TEMELLERİN AYNI BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRMEYE GİDİLMELİDİR.
9. EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.
10. YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAK BİRİMLERİN VE SEVİYELEERİN MÜHENDİSLİK PAREMETRELERİ BELİRLEMEK İÇİN STABİLİTE ANALİZLERİNİ DE İÇEREN AYRINTILI PARSEL/BİNA BAZINDA JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT (ZEMİN VE TEMEL ETÜT) RAPORLARI HAZIRLANMALI VE BU ETÜT SONUÇLARINA GÖRE ÖNLEM PROJELERİ GELİŞTİRİLMELİ VE BELEDİYE KONTROLÜNDE YAPILMALIDIR.
11. İNCELEME ALANI DAHİLİNDE KALAN VE SÜREKLİ/MEVSİMSEL AKIŞ GÖSTEREN VEYA KURU HALDE OLAN TÜM DERE VE DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN VE SELLENME TEHLİKESİNE YÖNELİK PLANLAMA ÖNCESİ MUTLAKA DSİ'DEN GÜNCCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

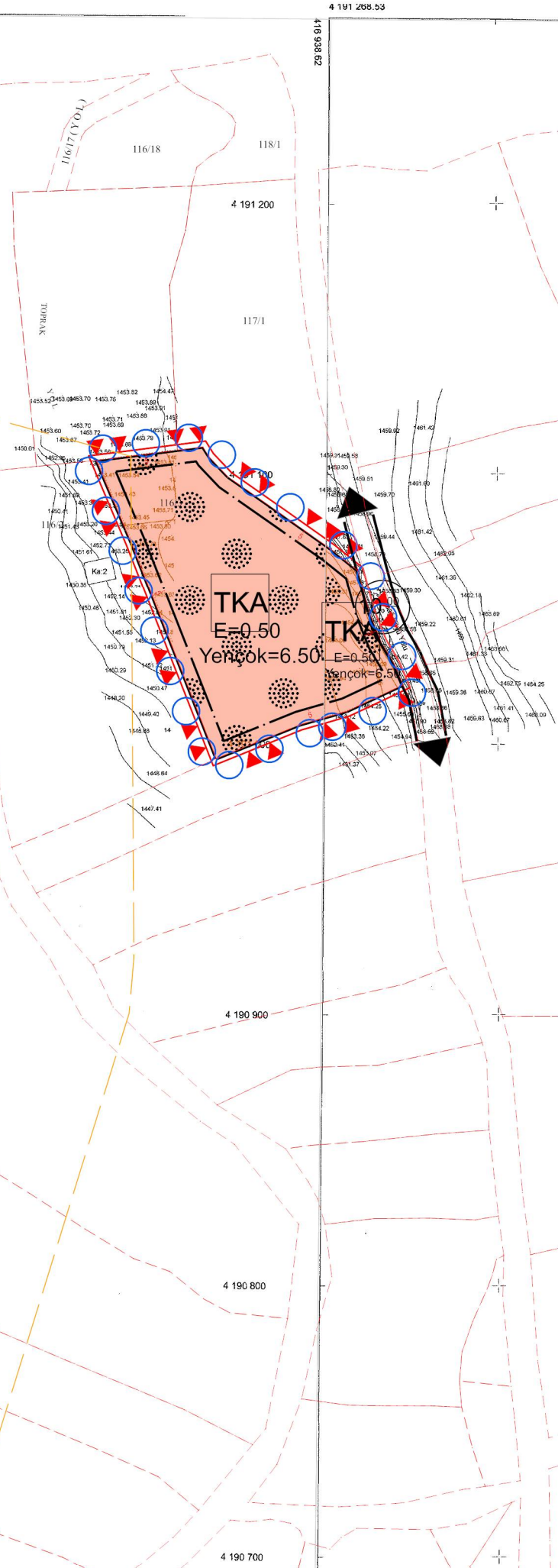
TURİZM ALANI(TATİL KÖYÜ):

1.TURİZM ALANLARI: KONAKLAMA AMACTYLA KULLANILAN, OTEL, MÖTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARDIR. TATİL KÖYÜ: DOĞAL GÜZELLİKLER İÇERİSİNDE, DOĞAL VE YÖRESEL DEĞERLERİN KORUNMASINA DA ÖZEN GÖSTERİLEREK NİTELİKLİ ÇEVRE DÜZENLEMESİ İLE GERÇEKLEŞTİRİLEN, KONAKLAMA VE YEME-İÇME HİZMETİNİN YANINDA, ÇEŞİTLİ SPOR VEYA EĞLENCE HİZMETLERİNİN DE SAĞLANDIĞI YAYGIN YERLEŞİM DÜZENİNDE OLUŞAN TESİSLERDİR.

2.AYRICA BU ALANLARDA, TURİSTİK AMAÇLI OLARAK OTEL, VİLLA, YÜZME HAVUZU, RESTORAN, KAFE, V.S.KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3.BU ALANLARDA, TESİS İÇİN GEREKLİ TÜM TEKNİK ALTYAPI VE ÜSTYAPI ALANLARI İLE TESİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE İDARİ TESİS, BEKÇİ EVİ, V.S. YAPILAR YAPILABİLİR. BU YAPILARIN YERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLEBİLİR.

4.PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, BİNA ÇEPPİ VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİ SERBESTTİR. YAPILAŞMA ŞARTLARI: EMSAL= 0.50, YENÇOK=6.50 METRE OLARAK ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR.



TEKNİK RAPOR

İlimiz Çamardı İlçesine bağlı Çukurbağ Köyünde yer alan 116 ada 3 nolu parselde Turizm Alanı (Tatil Köyü) 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 Çukurbağ Köyü 116 ada 3 nolu parselde Turizm Alanı (Tatil Köyü) amaçlı yapılan NİP-511091356 ve UİP-511091357 plan işlem nolu 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 Müdürlüğünün kurum görüşünde belirttiği barajdan 50m ve derivasyon kanalından 30m çekme mesafeleri planlama aşamasında bırakılmıştır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 24.01.2025 tarihli kurum görüşü ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulacaktır. Halihazır onayı İdareimiz tarafından yapılmış olup Jeolojik Etüdü Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce 29.04.2025 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parsel, Önlemlili Alan (ÖA-2,1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitite Sorunlu Alanlar olarak gösterilmiş olup plana işlenmiştir.

3- Söz konusu parsel Turizm Alanı (Tatil Köyü) olarak planlanmış ve yapılaşma olarak Emsal:0.50 ve Yençok:6.50m önerilmiştir. Tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi getirilmiştir.

Yavuz ACAR
Şehir Plancısı