

İlimiz Çamardı İlçesine bağlı Pınarbaşı Köyü 120 ada 2, 3, 19 ve 20 nolu parsellerde Konut ve Ticaret+Konut Alanı amaçlı yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanması istenilmiştir.

Bu planlar İl Genel Meclisinin 05.22.2025 tarih 38 sayılı kararı gereğince onaylanmıştır. Onaylı planın bir sureti İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği web sitesinde ve Pınarbaşı köyünde 11.02.2025 tarihinde askıya çıkartılmış olup itirazı olanların Müdürlüğümüze 1 ay içerisinde başvurmaları ilan olunur.

01					
06					
11	a/b d/c	A			
16					
21	22	23	24	25	

ÇAMARDI İLÇESİ PINARBAŞI KÖYÜ

120 ADA 2, 3, 19 VE 20 NOLU PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  YERLEŞİK ALAN SINIRI

KONUT ALANLARI

-  GELİŞME KONUT ALANI(DÜŞÜK 115 k/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

-  TİCARET+KONUT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-  SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

-  PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

-  ÖNEMLİ ALAN (ÖA-2.1)

ULAŞIM

-  1. DERECE YOL KADEMELENMESİ
-  2. DERECE YOL KADEMELENMESİ

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 MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANAN 120 ADA 2, 3, 19 VE 20 NOLU PARSELLERİN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU :

ÖNEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR:

1- TEMEL KAZISI VE YAPILAŞMA ESNASINDA KONTROLSUZ KAZI YAPILMAMALI, KAZI ESNASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, USULÜNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.

2- YAPI TEMELLERİ AYNI (HOMOJEN) BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

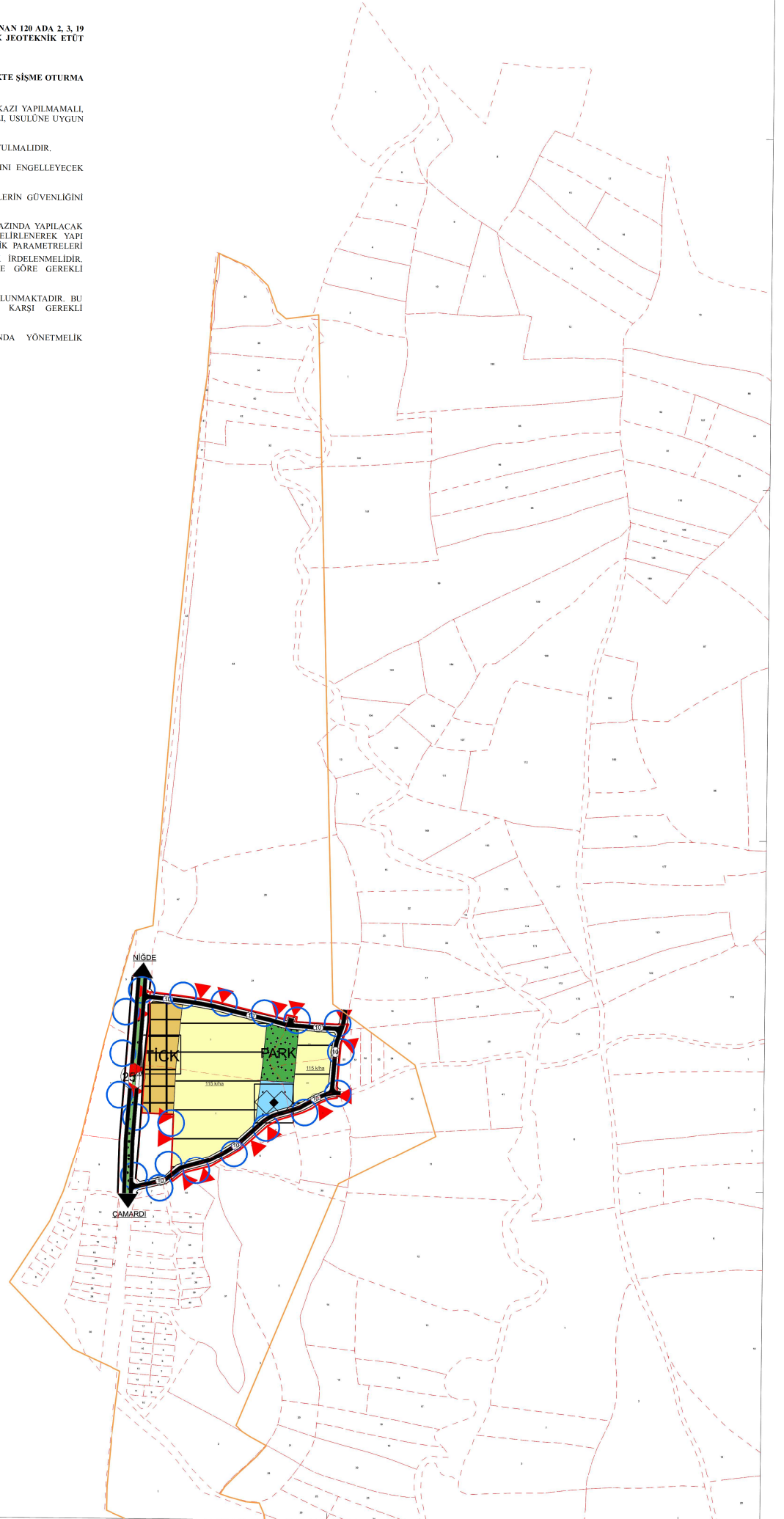
3- YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.

4- İNŞAAT KAZISI ÖNCESİ YOL ALTYAPI VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINMALIDIR.

5- İNCELEME ALANINDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL/ BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENEREK YAPI YÜKLERİNİN TAŞITILIRILACAĞI SEVİVELERE AIT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR. DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

6- İNCELEME ALANININ GÜNEY SINIRINDA KURU DERE BULUNMAKTADIR. BU DERELERDEN KAYNAKLANABİLECEK SU BASKINLARINA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

7- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA KESİNLİKLE UYULMALIDIR.



ÇAMARDI İLÇESİ PINARBAŞI KÖYÜ 120 ADA 2. 3. 19 VE 20 NOLU PARSELLERDE UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

	PLAN ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	ÖNEMLİ ALAN SINIRI
	KARAYOLLARI KORUMA KUŞAĞI
	YERLEŞİK ALAN SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

A	= AYRIK NİZAM
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI	
ÖN BAHÇE MESAFESİ	
5 A-2 3	KAT ADEDİ YAN BAHÇE MESAFESİ
0.25 0.50	YAPI NİZAMI TABAN ALANI KATSAYISI
0.25 0.50	KAT ALANI KATSAYISI
E=....	TOPLAM İNŞAAT ALANI
Yençok=....	BİNA YÜKSEKLİĞİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

	TİCARET+KONUT ALANLARI
	KONUT ALANLARI
	GELİŞME KONUT ALANLARI
	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
	SOSYAL TESİS ALANI
	PAK
	PARK

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

	PARK
--	------

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

	ÖNEMLİ ALAN 5.1
--	-----------------

ULAŞIM

	KARAYOLU
	2.DERECE YOL KADEMELENMESİ
	YAYA YOLU VE TAŞIT YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ:

1- ALTYAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ. KAMUSAL ALANLARA (PARK, YOL, OTOPIK V.B) OLAN TERK İŞLEMLERİ YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

2-DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE, SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

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

5-NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

7-SOSYAL TESİS ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL:0.50 VE YENÇOK: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 BAHÇESİ, OYUN ALANLARI, MEYDAN VE REKREASYON AMAÇLI KULLANIMLAR YER SEÇEBİLİR.

8-GELİŞME KONUT ALANLARINDA MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² OLUP NÜFUS HESABI 52 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR. GELİŞME KONUT ALANLARINDA PARSEL SAYISINI ARTTIRACAK ŞEKİLDE İFAZ YAPILAMAZ.

9-GELİŞME KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE YAPILAMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

10- TİCARET+KONUT ALANLARINDA; TİCARET+KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLAR İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK NİTELİKTE TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.

BU ALANLARDA PERAKENDE TİCARET, BÜRO, MUAYENEHANE, DERNEK, ÇEŞİTLİ KURUM ŞUBELERİ V.B. HİZMET KULLANIŞLARI VE KÜÇÜK ESNAF FAALİYETLERİ YER ALABİLİR. PLANLARDA TİCK OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA YÖNETİM, SOSYAL, KÜLTÜREL VE TİCARİ AMAÇLI YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR. BU BÖLGEDE BÜRO, İŞHANE, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL VE TİCARİ TESİSLER, YÖNETİM İLGİLİ TESİSLER İLE AYRICA PLANLANMAK KAYDI İLE ÖZEL ÖĞRETİM VE SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLİR.

PARSEL ÖN CEPHE SINIRINA 5.00M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA TABİİ ZEMİN ALTINDA OTOPIK YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. OTOPIK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. KARŞILANMAMASI DURUMUNDA OTOPIK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANAN 120 ADA 2, 3, 19 VE 20 NOLU PARSELLERİN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU :

ÖNEMLİ ALAN 5.1 (Ö.A-5.1) : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE İŞİME OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR;

1- TEMEL KAZISI VE YAPILAMA ESNASINDA KONTROLSÜZ KAZI YAPILMAMALI, KAZI ESNASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, USULÜNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.

2- YAPI TEMELLERİ AYNI (HOMOJEN) BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

3- YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENaj SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.

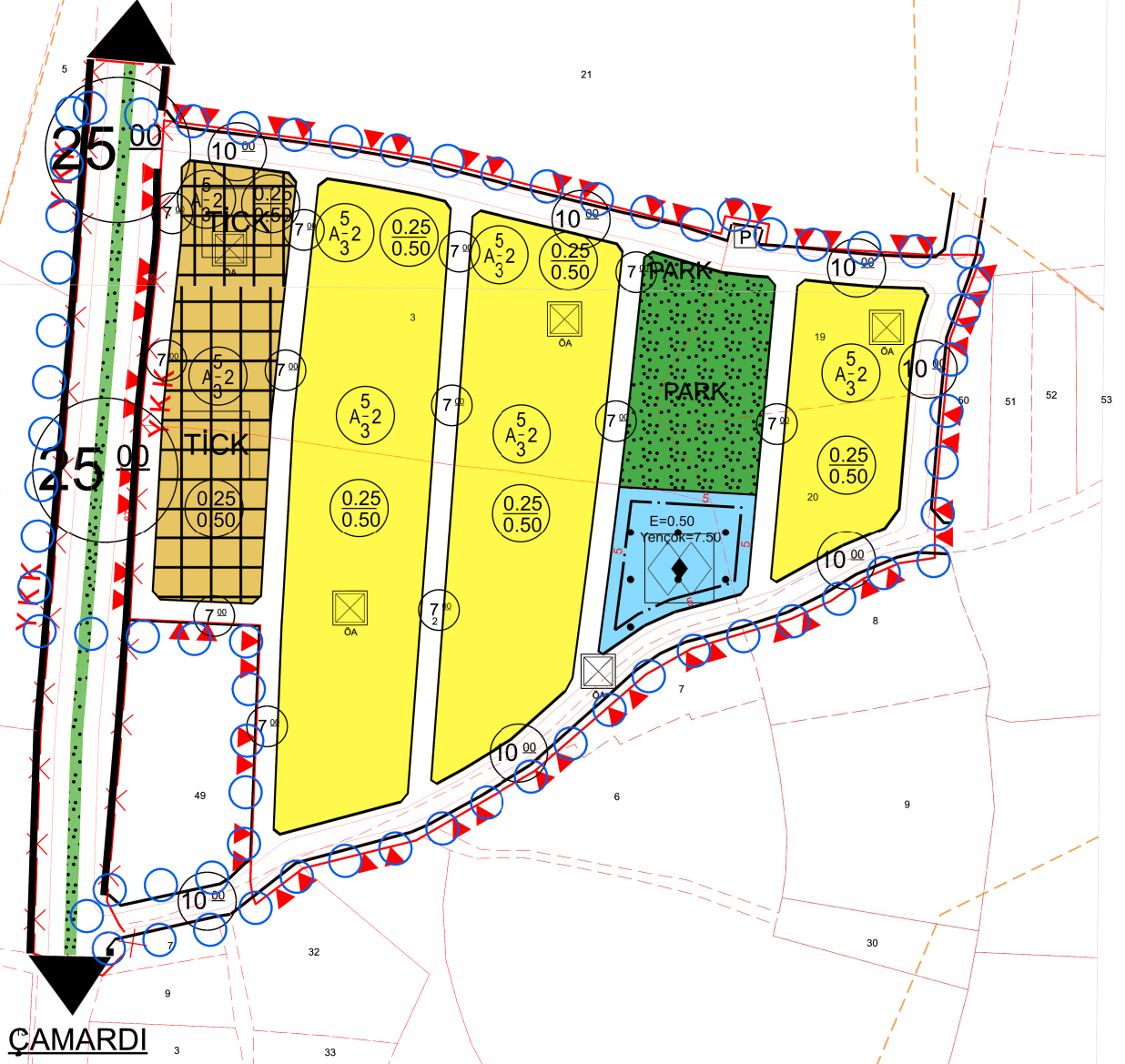
4- İNŞAAT KAZISI ÖNCESİ YOL ALTYAPI VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINMALIDIR.

5- İNCELEME ALANINDA YAPILAMA ÖNCESİ PARSEL/ BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENEREK YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAKI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (İŞİME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR. DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNEMLERİ ALINMALIDIR.

6- İNCELEME ALANININ GÜNEY SINIRINDA KURU DERE BULUNMAKTADIR. BU DERELERDEN KAYNAKLANABİLECEK SU BASKINLARINA KARŞI GEREKLİ ÖNEMLER ALINMALIDIR.

7- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA KESİNLİKLE UYULMALIDIR.

NİĞDE



ÇAMARDI

ALAN DAĞILIMI				
PLAN ADI	PINARBAŞI KÖYÜ 120 ADA 2-3-19-20 PARSELLER İMAR PLANI			
ÖLÇEĞİ	1/5000-1/1000			
İLİ	NİĞDE			
İLÇESİ	ÇAMARDI			
PLAN NÜFUSU	364			
PLANLAMA ALANI	46566			
YAPAN FIRMA	DEMİRAY PLANLAMA			
YAPAN KİŞİ	ADEM DEMİRAY			
PIN NUMARASI				
Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)	Kışıl Başlı Alan (m ²)
GELİŞME KONUT	3	%50.90	23704	65.12
TİCARET+KONUT ALANI	1	%12.39	5772	15.55
PARK	1	%7.81	3640	10
SOSYAL TESİS	1	%4.69	2184	6
YOL		%24.21	11264	

TEKNİK RAPOR

İlimiz Çamardı İlçesine bağlı Pınarbaşı Köyü köy yerleşik alan sınırları içerisindeki 120 ada 2, 3, 19 ve 20 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 Pınarbaşı Köyü köy yerleşik alan sınırları içerisindeki 120 ada 2, 3, 19 ve 20 nolu parsellerde Konut Alanı amaçlı yapılan NİP-511079933 ve UIP-511079935 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. Halihazır onayı İdaremiz tarafından yapılmış olup Jeolojik Etüdü Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne 21.01.2025 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parsel, Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Sorunlu Alanlar olarak gösterilmiş olup plana işlenmiştir.

3- Söz konusu parseller 46.566m² büyüklüğünde olup 23.704m² kısmı Konut Alanı olarak planlanmış ve yapılaşma olarak Ayrık Nizam 2 kat (TAKS:0.25 ve KAKS:0.50) önerilmiştir. 5.772m² kısmı Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmış ve yapılaşma olarak Ayrık Nizam 2 kat (TAKS:0.25 ve KAKS:0.50) önerilmiştir. İmar uygulaması sonrası 52 parsel oluşacak olup 364 kişilik bir nüfus hesaplanmıştır. İlave nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları için (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, sosyal ve kültürel tesis) 2.184m² Sosyal Altyapı Alanı ve 3.640m² Park Alanı ayrılmıştır. Parselin 11.266m² kısmı yollara ayrılmış olup DOP oranı %36,71 olarak hesaplanmıştır. Söz konusu planlama alanı tek başına 40 bin m² şartını sağlamaktadır.

Yavuz ACAR
Şehir Plancısı