

İMAR PLANI ASKI İLAN TUTANAĞI

Niğde İli Çamardı İlçesine bağlı Demirkazık Köyü Aladağlar Milli Parkı içerisinde kalan 129 ada 1,9,10 ve 11 nolu parsellerde Turizm ve Eğitim amaçlı hazırlanarak Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün 12.12.2018 tarih ve 3527705 sayılı yazısında belirtilen hususlar çerçevesinde revize edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İl Genel Meclisinin 05.02.2019 tarih ve 25 sayılı kararı gereğince onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünce de uygun görülmüş olup Tarım ve Orman Bakanlığı Niğde Şube Müdürlüğünün 03.04.2019 tarih ve E.1086917 sayılı yazısı ile İdaremize gönderilmiştir.

Onaylı plan değişikliğinin bir sureti İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği web sitesinde ve Demirkazık Köyünde 05.04.2019 tarihinden itibaren 30 (otuz) gün süre ile askıya çıkartılmış olup itirazı olanların bu süre içerisinde Müdürlüğümüze başvurmaları İLAN olunur.

ÇAMARDI DEMİRKAZIK KÖYÜ
129 ADA 1, 9, 10 VE 11 NOLU PARSELLERE AİT
NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM:



PLAN ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI



TURİZM ALANI



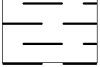
EĞİTİM ALANI



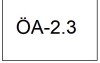
GENEL OTOPARK



TEKNİK ALTYAPI ALANI



TAŞKIN ETKİ ALANI



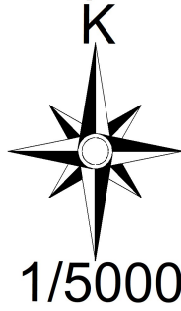
ÖNLEMLİ ALAN



1. DERECE TAŞIT YOLU



2. DERECE TAŞIT YOLU



PLAN HÜKÜMLERİ:

1- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA KONUSU İLE İLGİSİNE GÖRE 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ HÜKÜMLERİ İLE ALADAĞLAR MİLLİ PARKI UZUN DEVRELİ GELİŞME REVİZYON PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN MİLLİ PARK SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN BÖLGELERE AİT İMAR PLANI ONAYLANAMAZ. ONANLI İMAR PLANI BULUNAN BÖLGELERDE YALNIZCA TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI İYİLEŞTİRMESİ AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILABİLİR.

3- ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4- YÜRÜRLÜKTE BULUNAN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK İLE BİNALARDA ISI YALITIMI YÖNETMELİĞİ HÜMÜLERİNE UYULACAKTIR.

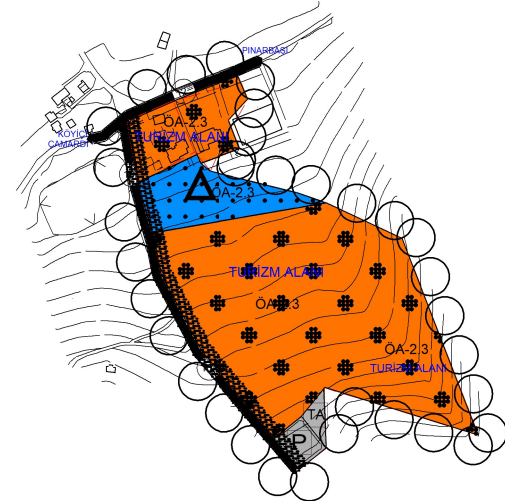
5- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6- NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 26.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA YER ALAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

7- ONAYLI JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE PLANLAMA ALANINDA ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU DEĞERLERİNE GÖRE 2,5-4,5 KATLI YAPILAŞMALAR DEPREM OLGUSU ÇERÇEVESİNDE REZONANS ETKİSİ İLE UYGUNSUZDUR.












8- PLANLAMA ALANINDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL BİNA BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİ YAPILARAK, BU ETÜT DOĞRULTUSUNDA TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENEREK YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAGI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETLERİ VE ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİ AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR. DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

9- PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMAÇI DIŞINDA HİÇBİR YAPI VE TESİS YAPILAMAZ.YAPILACAK YAPI VE TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.



ÇAMARDI DEMİRKAZIK KÖYÜ
129 ADA 1, 9, 10 VE 11 NOLU PARSELLERE AIT
TÜRİZM ALANI VE DAĞCILIK OKULU AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM:

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  OTEL (DAĞ VE KAYAK EVİ)
-  EĞİTİM ALANI (DAĞCILIK OKULU)
-  KAMPİNG ALANI (BUNGALOV)
-  GENEL OTOYAK
-  TEKNİK ALTYAPI ALANI
-  TAŞKIN ETKİ ALANI
-  ÖNLEMLİ ALAN
-  1. DERECE TAŞIT YOLU
-  2. DERECE TAŞIT YOLU



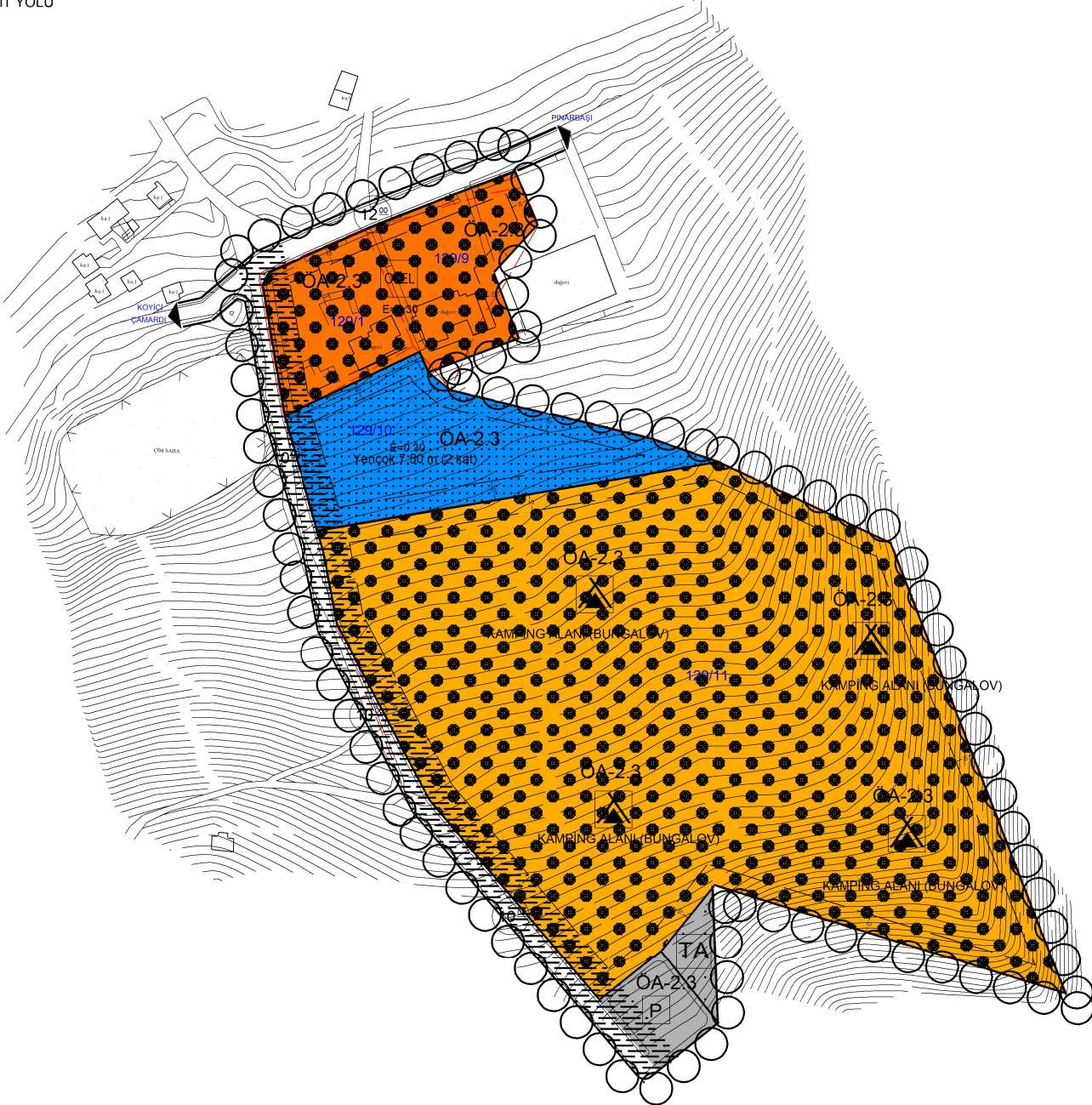
PLAN HÜKÜMLERİ:

A) GENEL HÜKÜMLER:

- 1- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA KONUSU İLE İLGİLİNE GÖRE 2874 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER, 2634 SAYILI TÜRİZM TESİSKANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER, 272 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLER, 1 NOLU ÇAMURBAŞKANKAŞI KARARNAME HÜKÜMLERİ İLE ALADAĞLAR MİLLİ PARKI UZUN DEVRELİ GELİŞME REVİZYON PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 2- TARİHİ VE ORMAN BAKANLIĞI DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUNLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN MİLLİ PARK SINIRLARI KESİNDEN KALAN BÖLGELERE AIT İMAR PLANI ONAYLANMAZ. ONANIL İMAR PLANI BULUNAN BÖLGELERDE YALNIZCA TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI İYİLEŞTİRME AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUNLU GÖRÜŞLERİ GEREĞİNDE YAPILABİLİR.
- 3- ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 4- YÜRÜRLÜKTE BULUNAN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK İLE BİNALARDA Bİ YALNIZCA YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 5- DEPREMBÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6- NİSDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 26.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA YER ALAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 7- ONAYLI JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA GÖRE PLANLAMA ALANINDA ZEMİN HAKİM İTİSİM PERİYODU İZLEMLERİNE GÖRE 2.5-4.0 KATLI YAPILARLA DEPREM OLGUSU ÇERÇEVESİNDE REZONANS ETKİSİ İLE UYUNSUZDUR.
- 8- PLANLAMA ALANINDA YAPILANMA ÖNCESİ PARSELU BİNA BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMAMAKLA BU ETÜD DOKÜMANINDA TEMEL TİP VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENEREK YARI YÜKLERİNİN TAŞITILACAKI SEVİNELERE AIT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ VE SEVİ STABİLİTE ANALİZLERİ AYRINTILI OLARAK İZLENİLMİŞTİR. DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ONAYLARI ALINMALIDIR.
- 9- PLANDA REVİZYON KULLANIMI ALANLARINDA KULLANIMI AMACI DIŞINDA HİÇBİR YAPI VE TESİS YAPILAMAZ.YAPILACAK YAPI VE TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILMAZ.

B) ÖZEL HÜKÜMLER:

- 1- OTEL (DAĞ VE KAYAK EVİ):
 - * BU ALANDA GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜNE BAĞLI OLARAK FAALİYETLERİNİ SÜRÜREBİLİR YA DA KARARİTİSİNE SAHİR DAĞ EVİ VE EĞİTİM MERKEZİ İLE BU MERKEZE AIT HİZMET BİRİMLERİ BULUNMAKTADIR.
 - * DAĞ VE KAYAK EVİ AMAÇLI OTEL, MOTEL, APART OTEL VE YAPILAR İLE BİNALARIN KEFETİRE VE LOKANTA GİBİ YAN BİRİMLERİ YER ALABİLİR.
 - * YAPILANMA KOSULLARI EMSAL:0.30 OLARAK ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN YAPI YÜKSEKLİĞİ JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE VE ZEMİN ETÜDÜ DOKÜMANINDA İZLENİLMİŞ AVAMA GÖRE İZLENİLMİŞTİR.
- 2- EĞİTİM TESİSİ ALANI (DAĞCILIK OKULU):
 - * BU ALANLARDA DAĞCILIK EĞİTİMİ İÇİN GEREKLİ EĞİTİM BİNASI, DAĞCILIK OKULU VE İZLENİMLERİ YER ALABİLİR.
 - * YAPILANMA KOSULLARI EMSAL:0.30 VE YERKAT:7.50m(2.kat) OLARAK BELİRLENİŞTİR.
- 3- KAMPİNG ALANI (BUNGALOV):
 - * BU ALANLARDA DAĞCILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK OLARAK EĞİTİM İÇİN GELENLERİN KONAKLAMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE BUNGALOVLAR YER ALABİLİR.
 - * YAPILACAK OLAN KONAKLAMA FAALİYETLERİNE YÖNELİK OLARAK OTOYAK, ÇEŞME, TÜVALET, BULAŞIK YIKAMA YERİ, DÜS VE ÇÖP KÖYÜNEYERİ YER ALABİLİR.
 - * BU ALANDA KIR EVLERİNİN (BUNGALOV) YANINDA ÇEŞME, YAĞMUR BARINAKI, ÇÖP KÖYÜNEYERİ İLE TANITIM VE BİLGİLENDİRME LEHİZME GİBİ EKLEMLER YER ALABİLİR. BU ALANDA KAMP ALANINA YÖNELİK İDARE VE HİZMET BİNASI VE OTOYAK OLUSTURULABİLİR.
 - * BU ALANDA YER ALACAK KULLANIMLARIN YERLERİ, BÜYÜKLÜKLERİ VE BUNGALOV SAYISI UYGULAMA PLANPROJELERİNDE BELİRLENİR.
 - * BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI 1000 M²YI, KAT ADEDİ İSE TEK (1) KATI GEÇMEZ.
 - * BUNGALOV KAMP ALANINDA İHTİYACI VEYA ZORUNLULUK OLMASINDA HALİNDE YAPILACAK BİR AIT PLAN VE UYGULAMA PLANLARI KAPSAMINDA ALTERNATİF ULAŞIM TURLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ SAĞLANABİLİR.
 - * TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI (DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) VE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN YERLER DİĞİNDE HİÇBİR ŞÜBETTE ATEŞ YAKILAMAZ.
 - * BU ALANLARDA ÇÖP DEPOLAMA ALANLARI YAPILAMAZ VE ATIK SULAR YÜZEY SULARINA YA DA YERALTI SULARINA DEŞARJ EDİLEMEZ. SİZDİRMEZİ FOSFATIK KULLANIMI ZORUNLUDUR.
 - * AĞAÇ DOKUSU VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ TAHRİP EDİLEMEZ.
 - * ZİYARETÇİLERE YÖNELİK GEREKLİ UYARI, TANITIM VE BİLGİLENDİRME LEHİZMALARINA YER VERİLEBİLİR.
 - * YAPILARDA DOĞAL MALZEME KULLANIMI ESASTIR. DOĞAYLA BÜTÜNLEŞEN, YEREL MİMARİYİ BÖZMİYEN MALZEME SEÇİMİ ZORUNLUDUR.
- 4- GENEL OTOYAK ALANI:
 - * DAĞCILIK EĞİTİMİ KAPSAMINDA GELEN ZİYARETÇİLERİN OTOYAK İHTİYACININ KARŞILANACAKI KOK ALANLARDIR.
- 5- TEKNİK ALTYAPI ALANI:
 - * KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İZME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARTIRMA, KANALİZASYON, ATIK İZLEM TESİSLERİ, TRAFİK, HER TÜRLÜ ENERJİ ULASTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVISLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.



TEKNİK RAPOR

İlimiz Çamardı İlçesine bağlı Demirkazık Köyü ve Aladağlar Milli Park sınırları içerisinde bulunan, mülkiyeti Niğde İl Özel İdaresine ait 129 ada 1,9,10 ve 11 nolu parsellerde Turizm Alanı ve Dağcılık Okulu amaçlı hazırlanarak İl Genel Meclisinin 04.07.2018 tarih ve 147 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; plancılık ilkeleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde İdaremizce imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

İNCELEME

1- Demirkazık Köyü 129 ada 1, 9, 10 ve 11 nolu parseller 2873 sayılı Milli Parklar Kanununun 4. Maddesi ve Milli Parklar Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden 05.12.2016 tarihinde Orman ve Su İşleri Bakanlığınca onaylanan Aladağlar Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı içerisinde kalmaktadır.

2- Onaylı imar planlarında kayak evinin bulunduğu 129 ada 1 ve 9 nolu parseller Otel Alanı (Emsal:0,50), 129 ada 10 nolu parsel Eğitim Alanı (Dağcılık Okulu ve Oteli) (Emsal: 0,50 ve Yençok:7,50m), 129 ada 11 nolu parsel ise Kamping Alanı (Kır Evleri ve Bungalov Alanı) olarak planlı bulunmaktadıdır.

3- İl Genel Meclisince onaylanan planlar Tarım ve Orman Bakanlığı 7. Bölge Müdürlüğü Niğde Şube Müdürlüğüne iletilmiş olup 13.12.2018 tarih ve 3697999 sayılı yazı ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün 12.12.2018 tarih ve 3527705 sayılı yazısında belirtilen maddeler dahilinde plan değişikliğinin yapılması istenmiştir.

4- Plan değişikliği ile Otel Alanında ve Eğitim Alanında (Dağcılık Okulu) 0,50 olan emsal 0,30 olarak değiştirilmiştir. Eğitim Tesis Alanında mevcut planda yer alan konaklamaya yönelik otel ibaresi kaldırılmış olup yükseklik Yençok:7,50m (2 kat) şeklinde düzeltilmiştir.

5- Kamping Alanı (Kır Evleri ve Bungalov) olarak planlı bulunan 129 ada 11 nolu parsel ise plan değişikliği ile Kamping Alanı (Bungalov) olarak düzenlenmiş olup bu alanlara ilişkin plan notlarına “Yapılaşma koşullarının toplam inşaat alanı 1000 m²’yi kat adedi ise tek (1) katı geçemez.” hükmü eklenmiştir.

Engin YAZICI
Şehir Plancısı