

İlimiz Ulukışla İlçesine bağlı Gümüş Köyü 102 ada 15 ve 16 nolu parsellerde Konut Alanı amaçlı yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanması istenilmiştir.

Bu planlar İl Genel Meclisinin 07.02.2025 tarih 43 sayılı kararı gereğince onaylanmıştır. Onaylı planın bir sureti İl Özel İdaresi Genel Sekreterlięi web sitesinde ve Gümüş köyünde 14.02.2025 tarihinde askıya çıkartılmış olup itirazı olanların Müdürlüğümüze 1 ay içerisinde başvurmaları ilan olunur.

NIĞDE İLİ, ULUKIŞLA İLÇESİ,
GÜMÜŞ KÖYÜ
102 ADA 15 VE 16 PARSELLERDE
KONUT ALANI AMAÇLI NAZIM
İMAR PLANI ÖLÇEK: 1/5000
PAFTA NO: M33D22C
PİN NO: NIP

PAFTA İNDEKSİ

M33D22C

MÜELLİF/ FİRMA İMZA KAŞESİ

ULUKIŞLA İLÇESİ GÜMÜŞ KÖYÜ
102 ADA 15 VE 16 NOLU PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

YERLEŞİK ALAN SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI(DÜŞÜK 110 k/ha)

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-2.1)

ULAŞIM

1. 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 MÜDÜRLÜĞÜNCE 16.12.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

16.12.2024 TARİHLİ NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 102 ADA 15 VE 16 NOLU PARSELLERİN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU :
1. ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA-2.1) ÖNEMLİ ALANLARIN İÇİNDEKİ STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

BU ALANLARDA:

1-ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA YAPILACAK KAZILAR PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE ALANI ETKİLEYECEK DİŞ YÜKLERDE HESAP EDİLEREK TÖM YAMAÇLAR BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİ VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN İDARİ KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR

2- YAMAÇ DUYARSIZLIĞINA NEDEN OLABİLECEK HER TÜRLÜ ETKİLERİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN PALYELENDİRME YAPILMALIDIR. YAPILACAK PALYE ŞEVLERİNİN VE DİĞER KAZI ŞEVLERİNİN FENİ TEKNİK ŞARTNAMLERE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE YAPI YÜKLERİNİN SAĞLAM SEVİYELERE UYGUN İKSA YÖNTEMLERİ İLE TAŞITIRILMASI GEREKLİDİR.

3-MEVJUT STABİL YAPİYİ BOZUCU HER TÜRLÜ KONTROLSÖZ KAZIDAN KAÇINILMALI BU ALANLARDA YAPILACAK MEVCUT VE DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.

4-PARSEL SINIRINDA YÜKSEK ŞEVLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMALI MEVCUT ŞEVLER VE KAZI ŞEVLERİ UZUN SÖRE AÇIKTA BIRAKILMAMALI VE PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.

5-YAPI TEMELLERİ JEOLOJİK BİRİMLERİN STABİLİTE SORUNU BEKLENMEYEN SEVİYELENE OTUTTURULMALI VEYA TAŞITIRILMALIDIR.

6-YOL ALTYAPI VE PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMLERİNE BAŞLANMAMALIDIR.

7-YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YERALTI SUYU ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK UYGUN DRENaj SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.

8-EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.

9-ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITIRILACAĞI SEVİYELEİNİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ DETAYLI OLARAK İRDELENMESİ GEREKMEŞİ HALİNDE ALANINDA UZMAN KİŞİLERCE ÖNLEM PROJELERİ HAZIRLANMALI VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.

10-İNCELEME ALANI DAHİLİNDE KALAN VE SÖREKLİ MEVSİMSEL AKIŞ GÖSTEREN VEYA KURU HALDE OLAN TÖM DERE VE DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN VE SELLENME TEHLİKESİNE YÖNELİK PLANLAMA ÖNCESİ MUTLAKA DİŞİN GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.

11-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

NIĞDE PUSULA HARİTA MÖH. İNŞ. EML. TİC. LTD. ŞTİ TARAFINDAN YAPILAN NIĞDE ULUKIŞLA GÜMÜŞ KÖYÜNE AİT PROJEKSİYON - (UTM) 3 - DATUM : ITRF 96 DİLİM 35 SİSTEMİNDE HAZIRLANAN 2 ADET 1 / 1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONANDI

20/12/2024



4 155 500
4 155 000
4 154 500
4 154 000
4 153 500
4 153 000

M33-d-22-d

373 990.35

4 152 956.18

374 000

374 500

375 000

N33-a-02-b

1/5000

375 500

376 000

4 152 922.99

376 201.16

MÜTEAHHİT : NIĞDE PUSULA HARİTA MÖH. İNŞ. EML. TİC. LTD. ŞTİ
SORUMLU MÖH. : ELİF PARILTI
TERSİMAT : NIĞDE PUSULA HARİTA MÖH. İNŞ. EML. TİC. LTD. ŞTİ

KONTROL EDEN : MUTLU UYSAL HARİTA MÜHENDİSİ
02.12/2024

Official signature of the architect.

Official signature of the reviewer.

NİĞDE İLİ, ULUKIŞLA İLÇESİ,
GÜMÜŞ KÖYÜ
102 ADA 15 VE 16 PARSELLERDE
KONUT AMAÇLI UYGULAMA
İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/1000
PAFTA NO: M33D22C3C
PİN NO: UIP-

PAFTA İNDEKSİ
M33D22C3C

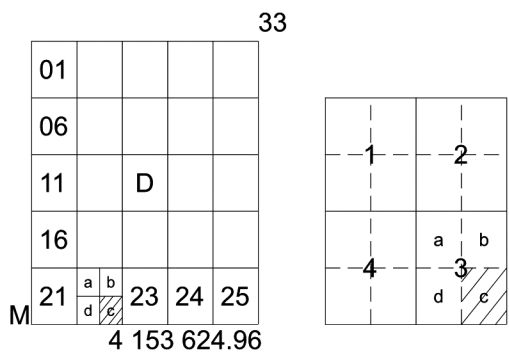
MÜELLİF/ FIRMA İMZA KAŞESİ

İL GENEL MECLİS BAŞKANLIĞI ONAYI
Şehir Planı: ADEM DEMİRAY tarafından Niğde İli, Ulukışla İlçesi, Gümüş Köyü sınırları
içerisinde kalan 102 ada 15 ve 16 parsellerde, Konut amaçlı hazırlanan 1 paftadan ibaret
ULP PIN notu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı yasanın 8/b
maddesine istinaden incelendi, onandı.
İl Genel Meclisinin tarih sayılı kararına uygunluğu tasdik olunur.

İl Genel Meclisi Başkanı
Ömer KILIÇ

Divan Kâtibi
Cem GÖRGÜN

Divan Kâtibi
Esat GÜNEY



ULUKIŞLA İLÇESİ GÜMÜŞ KÖYÜ
102 ADA 15 VE 16 NOLU PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- ÖNEMLİ ALAN SINIRI
- YERLEŞİK ALAN SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNEMLİ ALAN 2.1

ULAŞIM

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

ALAN KULLANIMLARI

- A = AYRIK NİZAM
- YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- KAT ADEDİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ
- YAPI NİZAMI
- TABAN ALANI KATSAYISI
- KAT ALANI KATSAYISI

- TOPLAM İNŞAAT ALANI

- BİNA YÜKSEKLİĞİ

PLAN HÜKÜMLERİ:

1- ALTYAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ. KAMUSAL ALANLARA (PARK, YOL, OTOPARK 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 MÜDÜRLÜĞÜNCE 16.12.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK 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 OLUP 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 MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² OLUP NÜFUS HESABI 16 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.

16.12.2024 TARİHLİ NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 102 ADA 15 VE 16 NOLU PARSELLERİN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU :

1. ÖNEMLİ ALANLAR (ÖA-2.1) ÖNELM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİŞTE SORUNLU ALANLAR

BU ALANLARDA:

1-ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA YAPILACAK KAZILAR PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE ALANI ETKİLEYECEK DİŞ YÜKLERDE HESAP EDİLEREK TÖM YAMAÇLAR BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİ VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN İDARİ KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.

2- YAMAÇ DUVARSIZLIĞINA NEDEN OLABİLECEK HER TÜRLÜ ETKİLERİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN PLYELENDİRME YAPILMALIDIR. YAPILACAK PLYE SEVİLERİNİN VE DİĞER KAZI SEVİLERİNİN FENİ TEKNİK ŞARTNAMLARE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE YAPI YÜKLERİNİN SAĞLAM SEVİYELERE UYGUN İKİSA YÖNTEMLERİ İLE TAŞITIRILMASI GEREKLİDİR.

3-MEVCUOT STABİL YAPİYİ BOZUCU HER TÜRLÜ KONTROLSUZ KAZIDAN KAÇINILMALI BU ALANLARDA YAPILACAK MEVCUT VE DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER UYGUN PROFİLENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.

4-PARSEL SINIRINDA YÜKSEK SEVİLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMALI MEVCUT SEVİLER VE KAZI SEVİLERİ UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMALI VE PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.

5-YAPI TEMELLERİ JEOLOJİK BİRİMLERİN STABİLİTE SORUNU BEKLENMEYEN SEVİYELEERİNE OTUTTURULMALI VEYA TAŞITIRILMALIDIR.

6-YOL ALTYAPI VE PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMLERİNE BAŞLANMAMALIDIR.

7-YÜZEY SULARI ATIK SULAR VE YERALTI SUYU ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.

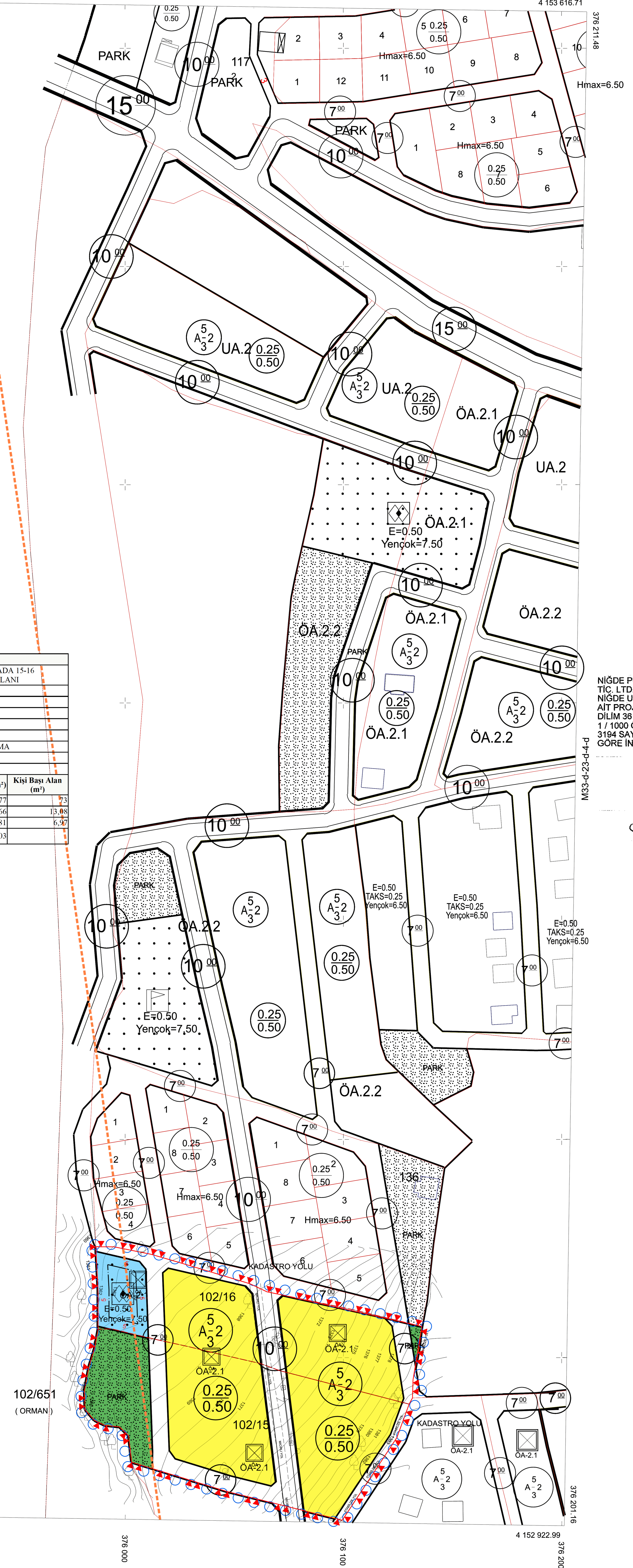
8-EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.

9-ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITIRILACAĞI SEVİYELEERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ DETAYLI OLARAK İRDELENMESİ GEREKMESE HALİNDE ALANINDA UZMAN KİŞİLERCE ÖNLEM PROJELERİ HAZIRLANMALI VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.

10-İNCELEME ALANI DAHİLİNDE KALAN VE SÜREKLİ MEVSİMSEL AKIŞ GÖSTEREN VEYA KURU HALDE OLAN TÖM DERE VE DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN VE SELLENME TEHLİKESİNE YÖNELİK PLANLAMA ÖNCESİ MUTLAKA DSP'den GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.

11-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

ALAN DAĞILIMI				
Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)
GELİŞME KONUT	2	%62,29	8.177	7,3
PARK	2	%11,14	1.466	13,08
SOSYAL TESİS	1	%5,94	781	6,36
YOL		%20,61	2.703	



NİĞDE PUSULA HARİTA MÜH. İNŞ. EML. TIC. LTD. ŞTİ TARAFINDAN YAPILAN NİĞDE ULUKIŞLA GÜMÜŞ KÖYÜNE AIT PROJEKSİYON : (UTM) 3 - DATUM : ITRF 96 DİLİM 98 SİSTEMİNDE HAZIRLANAN 2 ADET 1 / 1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONANDI

02.10.2024

ALTEKNOLOJİ
GENEL MÜDÜRÜ

1/1000

MÜTEAHHİT : NİĞDE PUSULA HARİTA MÜH. İNŞ. EML. TIC. LTD. ŞTİ
SORUMLU MÜH. : ELİF PARILTI
TERSİMAT : NİĞDE PUSULA HARİTA MÜH. İNŞ. EML. TIC. LTD. ŞTİ

KONTROL EDEN : MUTLU UYSAL
HARİTA MÜHENDİSİ
02.10.2024

TEKNİK RAPOR

İlimiz Ulukışla İlçesine bağlı Gümüş Köyü köy yerleşik alan sınırları içerisindeki 102 ada 15 ve 16 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 Ulukışla İlçesine bağlı Gümüş Köyü köy yerleşik alan sınırları içerisindeki 102 ada 15 ve 16 nolu parsellerde Konut Alanı amaçlı yapılan NİP-511077840 ve UIP-511077841 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 11.12.2024 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parsel, Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak gösterilmiş olup plana işlenmiştir.

3- Söz konusu parseller 13.127m² büyüklüğünde olup 8.177m² kısmı Konut Alanı olarak planlanmış ve yapılaşma olarak Ayrık Nizam 2 kat (TAKS:0.25 ve KAKS:0.50) önerilmiştir. İmar uygulaması sonrası 16 parsel oluşacak olup 112 kişilik bir nüfus hesaplanmıştır. İlave nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları için (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, sosyal ve kültürel tesis) 781m² Sosyal Altyapı Alanı ve 1.466m² Park Alanı ayrılmıştır. Parselin 2.703m² kısmı yollara ayrılmış olup DOP oranı %37,71 olarak hesaplanmıştır. Söz konusu planlama alanı tek başına 40 bin m² şartını sağlamamakta olup bitişindeki planlı alanla birlikte değerlendirilmiştir.

Yavuz ACAR
Şehir Plancısı