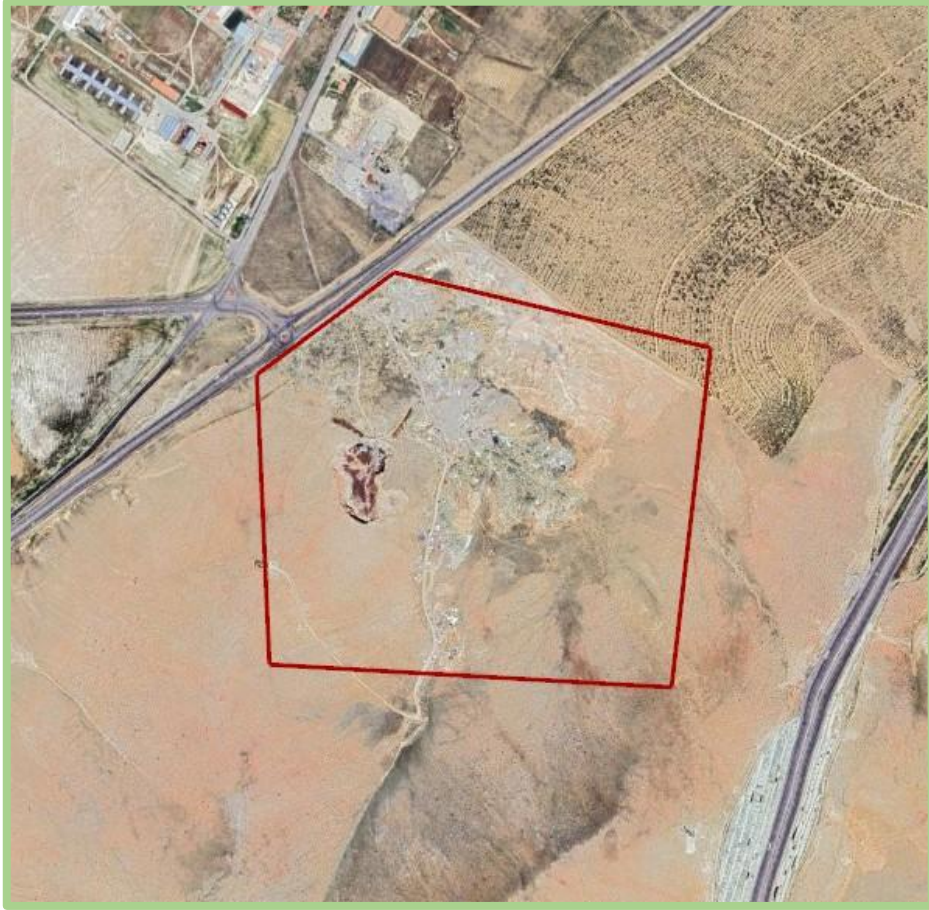




DEMİRAY PLANLAMA



NİĞDE İLİ MERKEZ İLÇESİ İLHANLI MAHALLESİ

3766 ADA 2 PARSEL (REZERV YAPI ALANI)

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, HEDEF, KAPSAM, GEREKÇE	2
1.1.AMAÇ.....	2
1.3.KAPSAM.....	2
1.4.GEREKÇE.....	3
2.GİRİŞ.....	3
3.PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	4
3.1. JEOLJİK ETÜT	5
3.1.1. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ..	6
3.1.1.1. Önlemlili Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar	6
3.1.1.2. Önlemlili Alan 2.2 Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar	6
3.1.1.3. Önlemlili Alan 5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar	7
4.PLAN KARARLARI	8
4.1. MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. ÖNERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
PLANLAMA EKİBİ BİLGİLERİ.....	10
• BÜRO TESCİL BELGESİ	10
• ÖZEL SEKTÖR PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ.....	10
PLANLAMA ALANI BİLGİLERİ	10
• KURUM GÖRÜŞLERİ	10
• JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI.....	10
• REZERV YAPI ALANI İLAN YAZISI	10
• TAPU KAYDI.....	10

1. AMAÇ, HEDEF, KAPSAM, GEREKÇE

1.1.AMAÇ

Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray planlama bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 16.07.2007 yılında onanmış olup yürürlüğe girmiştir. Niğde İli, Merkez İlçesi, İlhanlı Mahallesi, 3766 ada 2 numaralı parselde yapılması planlanan Kentsel Servis Alanında ilçedeki kentsel ölçekli sanayi sektörünün kalkınması doğrultusunda, planlı kentsel endüstriyel gelişimin sağlanması, ekonomik ve sosyal kalkınmaya imkân sağlayacak yeni yatırım alanlarının oluşturulması ile bölgede istihdamın artırılması amaçlanmıştır.

1.2.HEDEF

Bu amaca ulaşmak için korumaya ve gelişmeye yönelik hedefler belirlenmiştir:

Korumaya yönelik hedefler;

- Alanda bulunan kuru derelere taşkın hattı çekilerek korunması,
- Karayolları koruma kuşağının dikkate alınarak alanın planlanması,
- Çalışma alanlarında atık yönetiminin planlı bir şekilde sağlanması.

Gelişmeye yönelik hedefler;

- Bölgede yeni yatırım alanlarının oluşmasına imkân sağlayacak plan kararlarının üretilmesi,
- Bölgedeki küçük sanayi faaliyetlerinin mekânsal gelişim öngörülerini doğrultusunda ilerlemesi,
- Ekonomik ve sosyal kalkınmanın desteklenmesi,
- Bölgede istihdamın artırılması,

1.3.KAPSAM

Planlama alanı, Niğde İli, Merkez İlçesi, İlhanlı Mahallesi, M33-A-09-D paftasında yer alan, yüzölçümü 564.080,27 m² olan hali arazi sınıfında bulunan ve Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli meri Çevre Düzeni Planı'nın M-33 paftasında yer alan tarımsal nitelikli arazi, önemli doğa alanı ve ağaçlandırılacak alan kullanımlarının içerisinde kalan 3766 ada 2 numaralı parseli kapsamaktadır.

1.4.GEREKÇE

Hali arazi sınıfında tespit edilen söz konusu 3766 ada 2 parselin 27.11.2023 tarih ve 8111807 sayılı Bakan oluru ile Rezerv Alan ilan edilmesi üzerine 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Servis Alanı” amaçlı değişiklik talep edilmiştir.

2.GİRİŞ

Niğde İli, Merkez İlçesi, İlhanlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3766 ada 2 parselde yer alan planlama alanı, 27.11.2023 tarih ve 8111807 sayılı yazı ile Bakan Oluru ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir. Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmesindeki amaç, Niğde İli Merkez İlçesi İlhanlı Mahallesi içinde bulunan 3766 ada 2 parsel numaralı 564.080,27 m² yüzölçümlü taşınmazın 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında, uygulama yapılmak ve dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

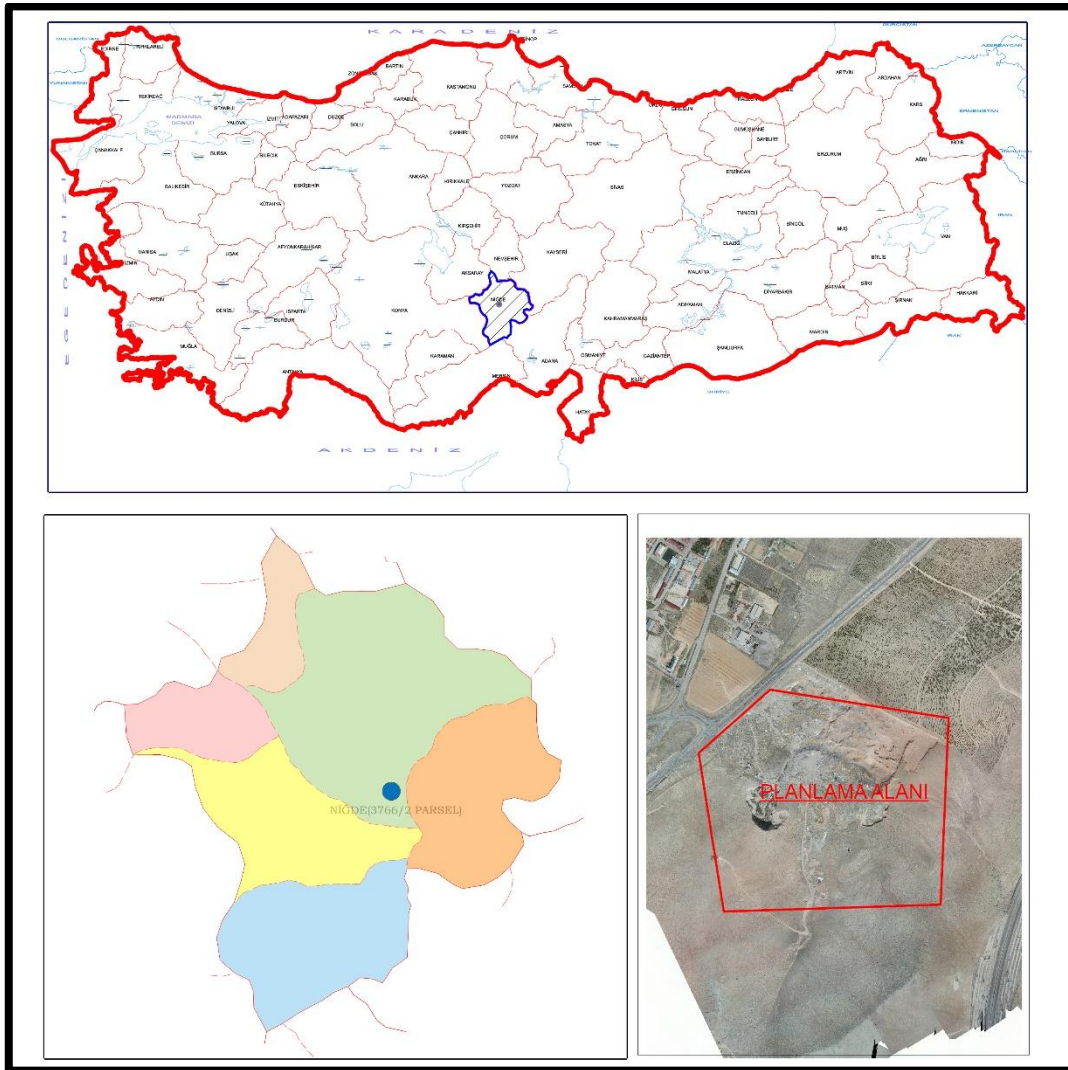
Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği dönemde 3766 ada 2 parselin mülkiyeti Hazineye aittir. 11.02.2025 tarihinde mülkiyeti Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilmiştir. Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli meri Çevre Düzeni Planı'nın M-33 paftasında yer alan taşınmaz, *tarımsal nitelikli arazi, önemli doğa alanı ve mera alanı* kullanımları içerisinde kalmaktadır.

Alt ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında **Küçük Sanayi Sitesi** olarak planlama yapılabilmesi için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinin 2. Bendinde “*Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır.*” Maddesi gereğince kademeli birliktelik ilkesinin sağlanması önem arz etmektedir. Rezerv Yapı Alanı ilan edilen ilgili taşınmaz 56,40 ha alana sahip olup 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Kentsel Servis Alanı amaçlı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılması ile ekonomisi tarıma dayalı yöre halkına ve yakın çevresine alternatif yeni iş alanları açarak istihdam yaratmak, sanayi konusunda faaliyet gösteren yatırımcıları bölgeye çekmek ve ülkesel/bölgesel kalkınmaya yardımcı olmak, alt ölçekli imar planlarının hazırlanabilmesi ve uygulamalara olanak tanınması ile birlikte Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alandan dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amaçlanmıştır. 1/100.000 ölçekli Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray

planlama bölgesi M33 paftasında yer alan planlama alanı sınırları özelinde **Kentsel Servis Alanı** olarak gösterilmesi amacıyla düzenleme yapılması önerilmiştir.

3.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan Niğde İli Merkez ilçe İlhanlı Mahallesi sınırları içerisinde 3766 ada 2 parseli kapsamaktadır. Niğde il Merkezinin güneydoğusunda konumlanmış olan planlama alanı şehrin idari yapısı açısından önemli bir yer tutar. Coğrafi konum olarak planlama alanı ulaşım açısından değerlendirildiğinde Niğde üniversite alanına, Niğde organize sanayi bölgesine ve Niğde küçük sanayi bölgesine oldukça yakın bir yerde konumlanırken D-330 karayoluna cephelidir. (Bkz. Şekil 1.)



Şekil 1.Planlama Alanı Konumu

3.1. JEOLJİK ETÜT

Niğde ili Merkez İlçesi İlhanlı Mahallesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Niğde Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 29.04.2025 tarihinde onaylanmıştır. (Bkz. Şekil.2). Planlama Alanında, Önlemleri Alan 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar), Önlemleri Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) ve Önlemleri Alan 2.2 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar) olarak belirlenmiştir. Yerleşime uygun olmayan alan kararı bulunmamaktadır.

Merkez İlhanlı, 3766 ada 2 Parsel

İLİ	NİĞDE
İLÇE	MERKEZ
BELDE	-
KÖY/MAH	İLHANLI
MEVKİİ	-
PAFTA	M33-a-09-d-2-c / M33-a-09-d-2-d / M33-a-09-d-3-b / M33-a-09-d-3-a
ADA	3766
PARSEL	2
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS / FORMAT.3- 1/1000

Rapor içeriğindeki sondaj, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müteallif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Yakup BAY
Jeolojik Yüksek Mühendis

Metin ARAS
Jeolojik Yüksek Mühendis

Kaan OĞAL
Yüksek Jeoteknik Mühendisi

Enver ÖZDEMİR
Şehircilik ve İklim Değişikliği
Şb. Md.

Murat ÖZAT
Şehircilik ve İklim Değişikliği
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
29.04/2025
Vali a.
Necmettin ÇİÇEK
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
Çevre ve Şehircilik Müdürü

62

Şekil 2. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

3.1.1. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

Yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar laboratuvar verileri ile gerekli analizler ve hesaplamalar sonrası jeolojik – jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanı Ö.A.5.1., Ö.A.2.2 ve Ö.A.2.1. olarak belirlenmiştir. (Önlemleri Alan 5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma gücü vb. Açısından Sorunlu alanlar) (Önlemleri Alan 2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu alanlar) (Önlemleri Alan 2.2 Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar)

3.1.1.1. Önlemleri Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili belediyenin kontrolüne uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile koruması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yer altı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, derinliği ile taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma ve taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir

3.1.1.2. Önlemleri Alan 2.2 Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

- İnceleme alanını etkileyecek gömülü, yarı gömülü askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat duvarı ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yer altı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, derinliği ile taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma ve taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir. Yapılacak olan her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

3.1.1.3. Önlemler Alan 5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

- Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, derinliği ile taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma ve taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yer altı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri yamaç molozu birimlerinin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'de güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

4. PLAN KARARLARI

Niğde İli Merkez İlçesi İlhanlı Mahallesi 3766 ada 2 parsel sınırları içerisinde ekonomisi tarıma dayalı yöre halkına ve yakın çevresine alternatif yeni iş alanları açarak istihdam yaratmak, sanayi konusunda faaliyet gösteren yatırımcıları bölgeye çekmek ve ülkesel/bölgesel kalkınmaya yardımcı olmak, alt ölçekli imar planlarının hazırlanabilmesi ve uygulamalara olanak tanınması ile birlikte Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alandan dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amaçlı, 1/100.000 ölçekli Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray planlama bölgesi M33 paftasında yer alan planlama alanı sınırları özelinde **Kentsel Servis Alanı** olarak gösterilmesi amacıyla düzenleme yapılmıştır.

4.1. MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

16.07.2007 tarihinde onaylanan "Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda planlama alanı hâkim fonksiyon olarak "Tarımsal Nitelikli Arazi, Mera ve Önemli Doğa Alanı" lejantında kalmaktadır. (Bkz. Şekil.3)



Şekil 3. Planlama Alanı Meri Çevre Düzeni Planı

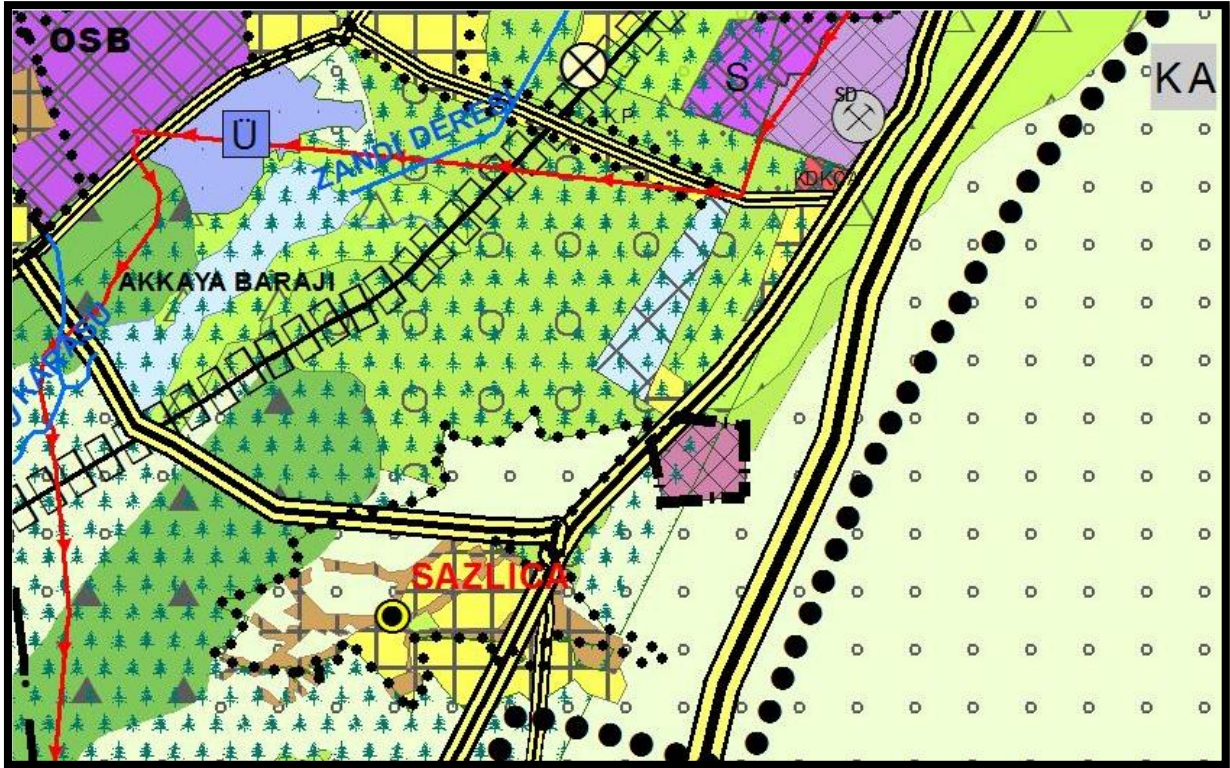
4.2. ÖNERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

3766 ada 2 parsel sınırları içerisinde yer alan planlama alanı öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 56,40 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu planlama alanında yer alan meri Çevre Düzeni Planındaki “Tarımsal Nitelikli Arazi” kullanımı için Niğde Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden 14300611 sayı ve 29.05.2024 tarihli kurum görüşü alınmış olup, söz konusu parselin tarım dışı alanlardan olduğu belirtilmiştir.

Aynı zamanda Tarım ve Orman Bakanlığı 7. Bölge Müdürlüğü E-29744806-754-13365884 sayılı yazısında planlama alanında korunan alan olarak belirlenen sahalar içerisinde olmadığını ve flora fauna açısından da tehlike altında bir tür olmadığını belirtmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik açıdan yerleşime uygun olmayan herhangi bir alan bulunmamaktadır.

Ekonomisi tarıma dayalı yöre halkına ve yakın çevresine alternatif yeni iş alanları açarak istihdam yaratmak, sanayi konusunda faaliyet gösteren yatırımcıları bölgeye çekmek ve ülkesel/bölgesel kalkınmaya yardımcı olmak, alt ölçekli imar planlarının hazırlanabilmesi ve uygulamalara olanak tanınması amacıyla 1/100.000 ölçekli Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray planlama bölgesi M33 paftasında yer alan planlama alanının **Kentsel Servis Alanı** olarak düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Şekil.4)



Şekil 4. Planlama Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği

PLANLAMA EKİBİ BİLGİLERİ

- BÜRO TESCİL BELGESİ
- ÖZEL SEKTÖR PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

PLANLAMA ALANI BİLGİLERİ

- KURUM GÖRÜŞLERİ
- JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI
- REZERV YAPI ALANI İLAN YAZISI
- TAPU KAYDI



TMMOB

Şehir Plancıları Odası

ADEM DEMİRAY SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU

04.11.2020 tarihinde, Odamıza 2179 sicil numarasıyla serbest şehircilik hizmetlerini yapmak üzere ilk tescil kaydını gerçekleştirmiştir.

Genel Başkan
Gencay SERTER

Genel Sekreter
Ayhan ERDOĞAN

Belge No: 00992

Bu belge hiç bir yolla çoğaltılamaz, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği gereği her yıl yapılması zorunlu olan tescil yenileme işlemi yerine geçmez.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 60106258514
Adı Soyadı : ADEM DEMİRAY
Belge Grubu : D
Sektör : Özel
Çalıştığı Kurum : -
Geçerlilik Tarihi : 27.03.2028

Yukarıda bilgileri verilen 60106258514 T.C. Kimlik No'lu ADEM DEMİRAY 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen D grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- * Bu belge yukarıdaki "sorgulanmaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- * Plan müellifine ait kimliklik ve yasalılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



NİĞDE İLİ MERKEZ İLÇESİ İLHANLI MAHALLESİ 3766 ADA 2 PARSEL (REZERV YAPI ALANI)
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ANKARA 45. NOTERLİĞİ
Ziya Gökalp Cad. Aydoğanış Sokak No: 1/A
Tel: 432 24 12 - 432 26 30 Kat: 10 - ANKARA

ÖRNEK

№ 0 4 2 0 0
02 MAYIS 2023

SOĞUK DAMGA VARDIR

SERİ NO : 2460 T.C. NO.: 14707421174
ADI : Abdurrahim
SOYADI : ULUSOY
BABA ADI : Rıza
DOĞUM YERİ : Sandıklı
DOĞUM TARİHİ : 01.04.1957
UNVANI : Şehir Plancısı
MEZUNİYET TARİHİ : 10.07.1984
ÜNİVERSİTE : Orta Doğu Teknik Üniversitesi



İşbu YETERLİLİK BELGESİ, Abdurrahim ULUSOY
İsteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesi'nde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

Seri No. : 2460
Dosya No. : 1785

13.04.2026
Tarihine kadar geçerlidir.

CEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI a.
Murat ORAL
Genel Müdür

İş bu örneğin ibraz edilenin
aynı olduğu, bir örneğin
ibraz edane imza ettirilerek
dairede saklandığını onaylıyorum.

ANKARA 45. NOTERİ
FİKRIYE AZKÜÇÜK



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
7. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-29744806-754-13365884
Konu : Ticaret-Sanayi-Küçük Sanayi Alanı
Amaçlı İmar Planı Hk. Kurum Görüşü

Sayın Adem DEMİRAY
DEMİRAY PLANLAMA Ahi Paşa Mah.Halı Pazarı Sk.Yeni Çarşı İş Merkezi B Blok Kat:1 Daire No:
106 MERKEZ / NİĞDE

İlgi : Adem DEMİRAY'ın 22.02.2024 tarihli E.16 sayılı başvurusu.

İlgi başvuruda; Niğde İli Merkez İlçesi İlhanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 3766 ada 2 numaralı parselde SS. Niğde Müskop Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından yapılması planlanan "Ticaret-Sanayi-Küçük Sanayi Alanı" amaçlı imar planı değişikliği işlemine esas Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde, Niğde İli Merkez İlçesi İlhanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 3766 ada 2 parsel numaralı taşınmaz; Bakanlığımızın 2014/1 Genelgesi kapsamında korunan alan olarak belirlenen sahalara, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında kalan sahalara, 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında kalan korunan sahalara ve 2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında kalan (sulak alanlar, flora ve fauna açısından) özellikli yerler içerisinde kalmamaktadır. Ayrıca söz konusu alanda, Niğde İlinin Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi Raporuna göre yapılan inceleme sonucunda Flora ve Fauna açısından tehlike altında bir tür olmadığı tespit edilmiştir.

Bu bağlamda görüş talep edilen taşınmazda ÇED Yönetmeliği kapsamına giren faaliyetlerin yapılacak olması durumunda Kurumumuzdan ayrıca görüş alınması koşuluyla imar planı değişikliği işlemlerine esas herhangi bir sakınca olmayacağı hususunda;

Gereğini rica ederim.

Faruk ATMACA
Bölge Müdürü V.





T.C.
NİĞDE VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-54936553-230.04.02-14300611

29.05.2024

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

DEMİRAY PLANLAMA

Yukarıkayabaşı Mahallesi Öğretmen Okulu 1. Sokak Ecemiş Plaza Kat:4 No: 17 Merkez /
NİĞDE

İlgi : 29.02.2024 tarihli başvurunuz.

İlgi dilekçe ile İlimiz Merkez İlçesi İlhanlı mahallesi 3766 ada 2 nolu parsel ticaret, sanayi, küçük sanayi alanı amaçlı imar planı talebi bulunmaktadır.

Söz konusu parsel bitkisel üretim için toprağı bulunmayan hali arazi (H) sınıfında olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3 maddesinin (i) fıkrası, 09.05.2023 tarih ve 2023-6 sayılı genelgenin 9.9. maddesine göre söz konusu parsel tarım dışı alanlardan olup, 5403 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır.

Rica ederim.

Ahmet ARIK
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D1880CC2-5F13-4473-B850-0873789C879A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

İlhanlı Mah. Hacı Sabancı Bulvarı No:3/1 51100

Tel: (0388) 211 31 00 Faks: 0(388) 211 31 03

E-Posta: nigde@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özer UÇAR

Mühendis

Telefon No: (388) 211 31 12



NİĞDE İLİ MERKEZ İLÇESİ İLHANLI MAHALLESİ 3766 ADA 2 PARSEL (REZERV YAPI ALANI)
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Merkez İlhanlı, 3766 ada 2 Parsel

İLİ	NİĞDE
İLÇE	MERKEZ
BELDE	-
KÖY/MAH	İLHANLI
MEVKİİ	-
PAFTA	M33-a-09-d-2-c / M33-a-09-d-2-d / M33-a-09-d-3-b / M33-a-09-d-3-a
ADA	3766
PARSEL	2
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS / FORMAT.3- 1/1000

Rapor içeriğindeki sondaj, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


Yakup BAY
Jeolojik Yüksek Mühendisi

KOMİSYON


Bekir ARAS
Jeolojik Yüksek Mühendisi


Kaan ÖCAL
Yüksek Jeoteknik Mühendisi


Enver ÖZDEMİR
Şehir Plancısı
Şb. Md.


Murat ONAT
Şube Müdürü
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
29.10.2025
Vali a.
Necmettin ŞEKER
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı

Ek-1

Sayı : 33238214-504 8111807
Konu : Niğde İli Merkez İlçesi İlhanlı Mahallesi Bulunan
3766 Ada 2 Parsel Numaralı Taşınmazın
Rezerv Yapı Alanı Olarak Belirlenmesi.

04 11.11.2023

BAKANLIK MAKAMINA

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı, "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" olarak tanımlanmıştır.

Niğde İli Merkez İlçesi İlhanlı Mahallesi Bulunan 3766 ada 2 parsel numaralı 564.080,27 m² yüzölçümlü mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın 6306 sayılı Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4 üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında, uygulama yapılmak ve dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi hususunu;

Olur'larınıza arz ederim.

Hakkı ALP
Kentsel Dönüşüm Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

Vedat GÜRGEN
Bakan Yardımcısı

OLUR
27.11.2023

Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

Ek : Rezerv Yapı Alanına Ait Bilgi ve Belgeler

10.11.2023
10.11.23
13.11.23
Milli Emlak Uzmanı
Daire Başkanı
Genel Müdür

: H. KARABULUT
: H. ALADAĞ
: O.YAYLACI

GEREKÇE RAPORU

Ek-1

İLİ : Niğde
İLÇESİ : Merkez
MAHALLESİ : İlhanlı

GEREKÇESİ:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un amacı; "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek" olarak belirtilmiştir.

6306 sayılı Kanunda; Rezerv yapı alanı, Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Bakanlıkça belirlenen alanlar olarak tanımlanmıştır.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Rezerv yapı alanlarında, "Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabileceği ve bu alanların yeni yerleşim alanı olarak kullanılabileceği" hüküm altına alınmıştır.

6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrasının (e) bendinde "Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Başkanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya," ve (g) bendinde "Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya," Bakanlığımızın yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır.

Niğde İli Merkez İlçesi İlhanlı Mahallesinde bulunan 3766 ada 2 parsel numaralı 564.080,27m² yüzölçümlü mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın 6306 sayılı Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4 üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi hususu uygun değerlendirilmektedir.

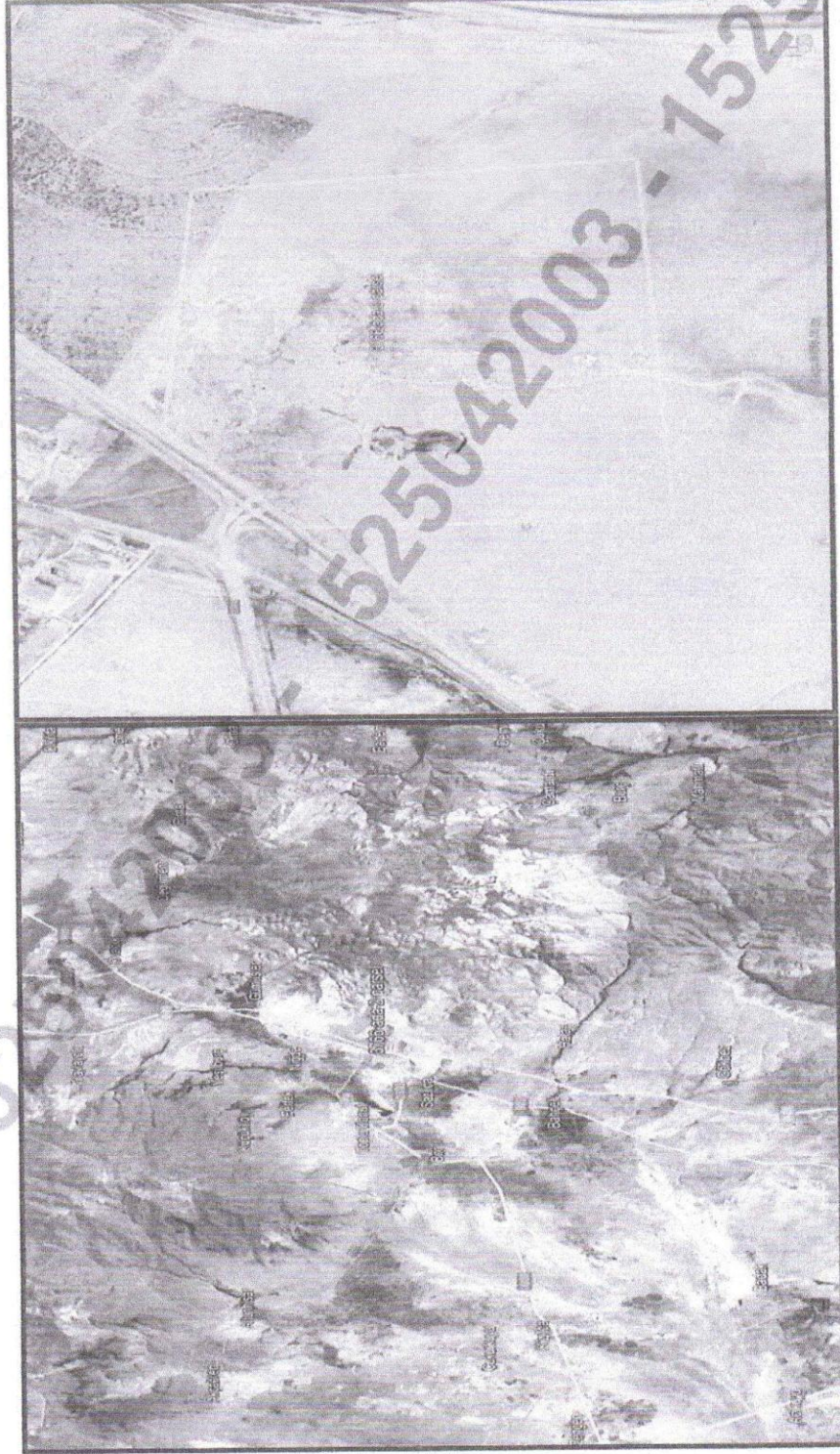
Hakan KARABULUT
Milli Emlak Uzmanı

12.11/2023
Hüseyin ALADAĞ
Daire Başkanı

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



NİĞDE İLİ MERKEZ İLÇESİ İLHANLI MAHALLESİ 3766 ADA 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Ek-1

1



TAŞINMAZ HİSSE BİLGİLERİ

NİĞDE/MERKEZ/İLHANLI M - 3766/2

Taşınmaz No	İştirak No	Malik	Pay	Payda	Metrekare	Terkin İşlem	Yevmiye Tarihi	Tapu Bölüm Durumu
630482202	0	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:611031 2806	1.000	1.000	564080.2 7	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri	15.12.2021 11:02:24	Pasif
864076045	0	(SN:8497435) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI VKN:544148 8941	1.000	1.000	564080.2 7		11.02.2025 14:36:33	Aktif

Sorgulama Yapanın;
Ad Soyad:
Keziban Meltem BAYSOYU

Birim:
MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

Sorgulama Tarihi
27.06.2025

*NİĞDE İLİ MERKEZ İLÇESİ İLHANLI MAHALLESİ 3766 ADA 2 PARSEL (REZERV YAPI ALANI)
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ*

Niğde İli, Merkez İlçesi, İlhanlı Mahallesi, 3766 ada2 numaralı parselde ait KURUM GÖRÜŞ LİSTESİ		
SIRA	KURUMLAR	AÇIKLAMA
1	Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü	29/02/2024 tarih ve 5568130 sayılı yazı ile "sakınca yoktur" denilmiştir.
2	İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	29/05/2024 tarih ve 14300611 sayılı yazı ile "yapılacak işlem bulunmamaktadır." denilmiştir.
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	06/03/2024 tarih ve 8949660 sayılı yazı ile Görüş bildirilmiştir.
4	Meram Elektrik Dağıtım A. Ş	27/02/2024 tarih ve 7529 sayılı yazı ile "mevcut envanterler korunacaktır" denilmiştir.
5	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü	4390047 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
6	Karayolları Genel Müdürlüğü 6.Bölge Müdürlüğü	11/12/2024 tarih ve 1693202 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
7	Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	02/05/2024 tarih ve 2024207827 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
8	Orman İşletme Müdürlüğü	29/02/2024 tarih ve 11141685 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
9	Türkiye Elektrik İletim A. Ş Genel Müdürlüğü 11.Bölge Müdürlüğü	2339199 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
10	Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş Petrol İşletmeleri Bölge Müdürlüğü	23/02/2024 tarih ve 7748 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
11	Müze Müdürlüğü	05/03/2024 tarih ve 4863072 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
12	TCDD Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2.Bölge Müdürlüğü	04/03/2024 tarih ve 825179 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
13	İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	06/03/2024 tarih ve 881276 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
14	İl Emniyet Müdürlüğü	17/09/2024 tarih ve 2024091714334104394 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
15	Tarım ve Orman Bakanlığı 7.Bölge Müdürlüğü Niğde İl Şube Müdürlüğü	13365884 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
16	İl Sağlık Müdürlüğü	26/02/2024 tarih ve 237675946 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.
18	Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (KÜLTÜR TURİZM BAKANLIĞI)	25/03/2024 tarih ve 4923705 sayılı yazı ile "sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.