



**NİĞDE
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
619 ADA 2 VE 4 PARSELLER İLE
621 ADA 8 PARSELDE
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
1/5000-1/1000**



PLAN MÜELLİFİ KAŞE/İMZA

METROKENT
MÜHENDİSLİK İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Kuşluk İmariye Mahallesi Bardekcükürü Sokak
Ekinok Apt. Altı No: 39/1 Tel: 0.332 238 40 80
Gsm: 0.532 • 298 16 85 • 0.906 • 624 07 65
Meram V.D. 620 048 0457 Sefçiköy/KONYA
Tic. Sic. No: 29684 Mersis No: 0620033045700012

Mustafa KAYNAK
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2542
Gsm: 0.532 • 298 16 85

OSB YÖNETİM KURULU KAŞE/İMZA

**NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI**

Mahmut PEŞİN
Niğde Organize Sanayi Bölgesi
Müdürü

Mustafa ALTUNBAŞ
Niğde Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu Başkanı

Niğde OSB Organize Sanayi Bölgesine ait (5+2) adet paftadan ibaret 1/1000-1/5000 ölçekli imar planı değişikliği AÇIKLAMA RAPORU incelendi. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 22/06/2023 tarihli ve 2023/13-119 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

.....//2023

T.C.

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Plan İşlem Numarası (PİN): NİP-511022190 / UİP-511022189

İçindekiler

1. NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	2
1.1. KAPSAM	2
1.2. OSB'NİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	2
1.2.1.OSB'nin Ülke Ve Bölge İçerisindeki Yeri	2
1.3. OSB YER SEÇİMİ	5
1.4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	5
1.6.ONAYLI İMAR PLANLARI	6
1.6.1.1/5000 Nazım ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı	6
1.7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
1.7.1.619 Ada 2 ve 4 Parselde HDA Alanı Amaçlı Plan Değişikliği.....	8
1.7.2. 621 Ada 8 Parselde HDA Alanı Amaçlı Plan Değişikliği	10
1.7.2.UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI	14
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI	14
1.8.ALANA AİT FOTOLAR.....	20
2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU	23
2.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU.....	23
MEVZUAT KAPSAMI.....	24
2.2.PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME	26
Şekiller	
Şekil 1:Niğde İlinin Ülke Haritasındaki Konumu	3
Şekil 2:Niğde İl Haritası	3
Şekil 3:Niğde Uydu Görüntüsü	4
Şekil 4:OSB Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 5:Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray” Planlama Bölgesine ait 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
Şekil 6:Onaylı İmar Planları	7
Şekil 7:619 Ada 2 ve 4 Parsel Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı	9
Şekil 8: 619 Ada 2 ve 4 Parsel İmar Planı Değişikliği.....	9
Şekil 9:621 Ada 8 Parsel Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı	11
Şekil 10: 621 Ada 8 Parsel İmar Planı Değişikliği	11
Tablolar	
Tablo 1:Onaylı İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	7
Tablo 2:Onaylı İmar Planı Parsel Tipleri ve Dağılımı	8
Tablo 3: Onaylı Planda ve Öneri Planda OSB Sanayi Parsellerinin Dağılımı	13
Tablo 4:Mevcut ve Öneri OSB Alan Kullanım Tablosu.....	13

1. NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.1. KAPSAM

Niğde İli. Merkez İlçe. Fertek Mahallesi, 619 ada 2 parsel (9971,99 m²) ve 4 parsel (6932,10 m²) ile 621 ada 8 parsel (20804,15 m²) mevcutta İdari ve Sosyal Tesis Alanı olarak planlandığı, mülkiyetinin Niğde Organize Sanayi Müdürlüğü'ne ait olduğu ve Niğde OSB'nin küçük ölçekli ticaret parseli talebinin fazla olması nedeniyle Hizmet Destek Alanı (Ticari) olarak değişikliğin yapılması amacıyla imar planı değişikliğine gidilmiştir.

1.2. OSB'NİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Niğde Organize Sanayi Bölgesi; Niğde-Bor karayolu güzergahı üzerinde bulunup Niğde il merkezine yaklaşık 7 km mesafededir. Niğde kent merkezinin güney batısında yer almakta olup, Bor ilçe merkezine de 8 km mesafededir. Niğde ilinin nüfusu 150.178 ilçe, kasaba ve köyler nüfusu ise 214.529 olmak üzere Niğde ilinin toplam nüfusu 364.707 kişidir. Yüzölçümü 7.312 km², deniz seviyesinden yüksekliği 1.229 metredir.

1.2.1.OSB'nin Ülke Ve Bölge İçerisindeki Yeri

Niğde Organize Sanayi Bölgesi; Niğde-Bor karayolu güzergahı üzerinde bulunup Niğde il merkezine yaklaşık 7 km mesafededir. Niğde kent merkezinin güney batısında yer almakta olup, Bor ilçe merkezine de 8 km mesafededir. Niğde ilinin nüfusu 150.178 ilçe, kasaba ve köyler nüfusu ise 214.529 olmak üzere Niğde ilinin toplam nüfusu 364.707 kişidir. Yüzölçümü 7.312 km², deniz seviyesinden yüksekliği 1.229 metredir.

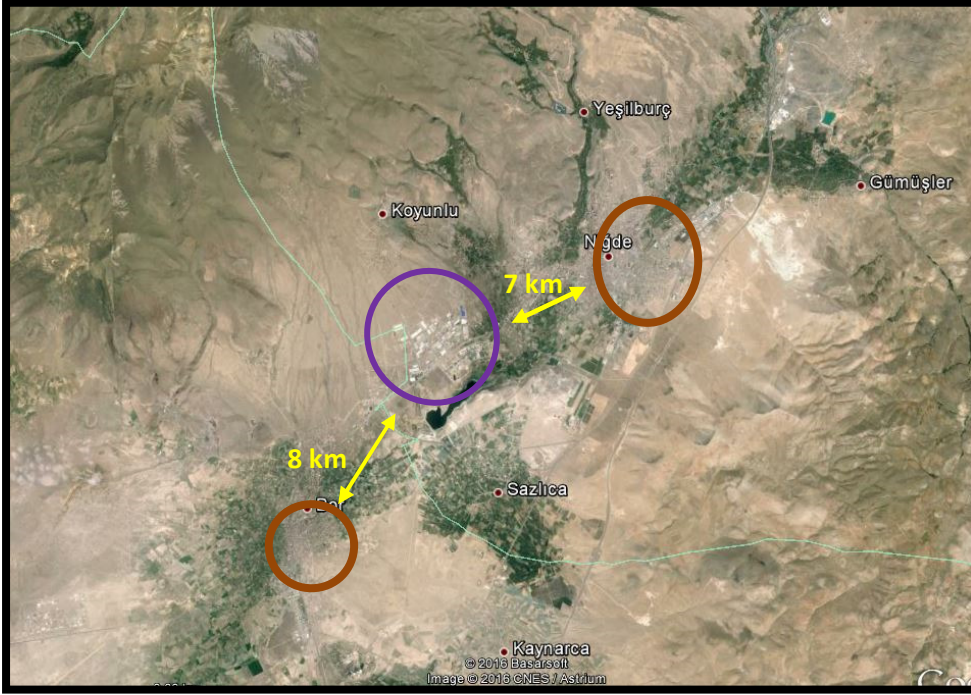
Niğde Organize Sanayi Bölgesi'nin ülke ve bölge içerisindeki konumu aşağıda gösterilmiştir. (**Şekil-1 ve Şekil-2**).(**Pafta 1 ve Pafta 2**)

[illegible]

The map illustrates the Çiftlik region, which is situated in the central part of Turkey. The region is bounded by the provinces of Nevşehir to the north, Kayseri to the northeast, Aksaray to the northwest, Niğde to the east, Bor to the south, Konya to the southwest, Adana to the south, and Mersin to the south. The Çiftlik area is highlighted in green, and the Taurus mountains are shown in the background. The Çiftlik River is also depicted. The map includes various cities and towns, such as Ankara, Eskişehir, Samsat, and Çiftlik, and shows the surrounding infrastructure and geographical features.

3

Şekil 3:Niğde Uydu Görüntüsü



Şekil 4:OSB Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Niğde Organize Sanayi Bölgesi Organize Sanayi Bölgesi, Niğde-Bor Karayolu üzerinde bulunmakta olup, Niğde Şehir Merkezine 7 Km, Bor Karma Organize Sanayi Bölgesi'ne 18 Km, Kayseri Organize Sanayi Bölgesi'ne 130 Km ve Mersin Limanı'na 200 Km mesafededir.

Niğde Organize Sanayi bölgesinin Konya'ya uzaklığı 242 km, Aksaray'a uzaklığı 123 km, Nevşehir'e uzaklığı 82 km, Kayseri'ye uzaklığı 135 km, Adana'ya uzaklığı 205 km dir.

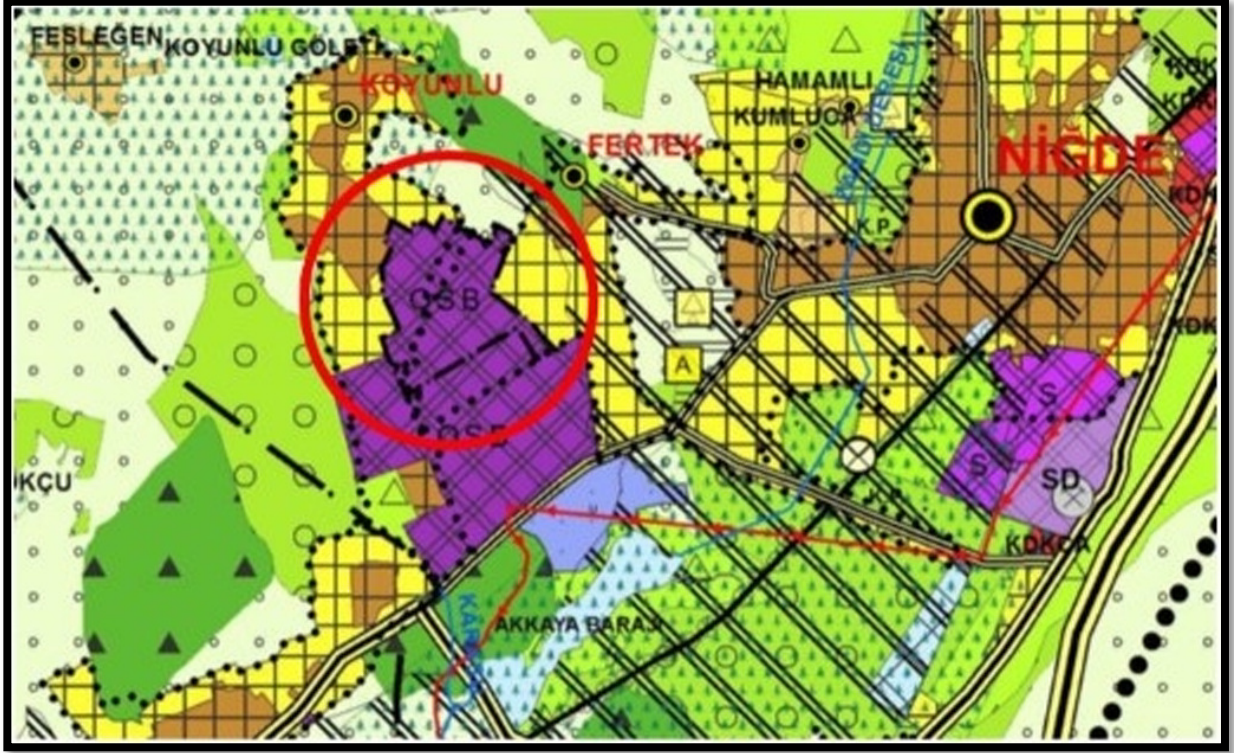
1.3. OSB YER SEÇİMİ

Bakanlar Kurulu'nun 15.07.1976 gün ve 7/12207 sayılı Kararı ile kuruluşu uygun görülmüştür. 1984 yılında, 15.10.1984 gün ve 84/8664 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de ek revize programına alınmıştır. 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3396, 3370, 3470, 3477, 3371, 2659, 4007 (eski 3058, 2922, 2660 nolu parseller) nolu parseller, mülga Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığının 14/03/1991 tarihli ve 1602 sayılı uygun görüşleri ile OSB sınırlarına dahil edilmiştir.

- 1.Tevsi alan Mülkiyeti Birko A.Ş adına kayıtlı olan 4003, 4041, 4039, 4040 nolu parseller ise 09/11/2004 tarihli yer seçimi ile Niğde OSB İlave alanı olarak ilan edilmiştir.
- 2.2.Tevsi alan 1. ve 2. kısımların yer seçimi, 25/09/2014 tarihinde yapılmış olup, sınırları 16/01/2015 tarihli ve 1836 sayılı yazımız ile kesinleştirilmiştir. 1 nolu alan 60 ha, 2 nolu alan 45,50 ha büyüklüğündedir. 2019 yılında mevcut plana ilavesi yapılmıştır.
- 3.Niğde İli. Merkez İlçe. Fertek Mahallesi, 327 Ada 2 Nolu Parsel ile Koyunlu Köyü 4099, 4100, 4116, 4177, 4266, 4267, 4268, 4269 Nolu Parsellerde kayıtlı mülkiyeti Hazine'ye ait olan yaklaşık 229.8 ha büyüklüğündeki alanın "Niğde OSB 3. Tevsi Alanı" olarak Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 15.09.2021 tarih ve 2888088 sayılı yazısı ile Niğde OSB ilave alan yeri olarak sınırları kesinleşmiştir.

1.4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca 16.07.2007 tarihinde onaylanan "Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray" Planlama Bölgesine ait 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Mevcut kısım ve 1. Tevsii alan "Organize Sanayi Bölgesi"; II. Tevsii alan 1 ve 2 nolu alanlar "Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır. 3.Tevsi Alan Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 15.09.2021 tarihli ve 2888088 sayılı yazısı üzerine Niğde OSB 3. Tevsi Alanı, yürürlükte bulunan Kırşehir-Nevşehir- Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı M33 Plan Paftasında "Organize Sanayi Bölgesi" olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.



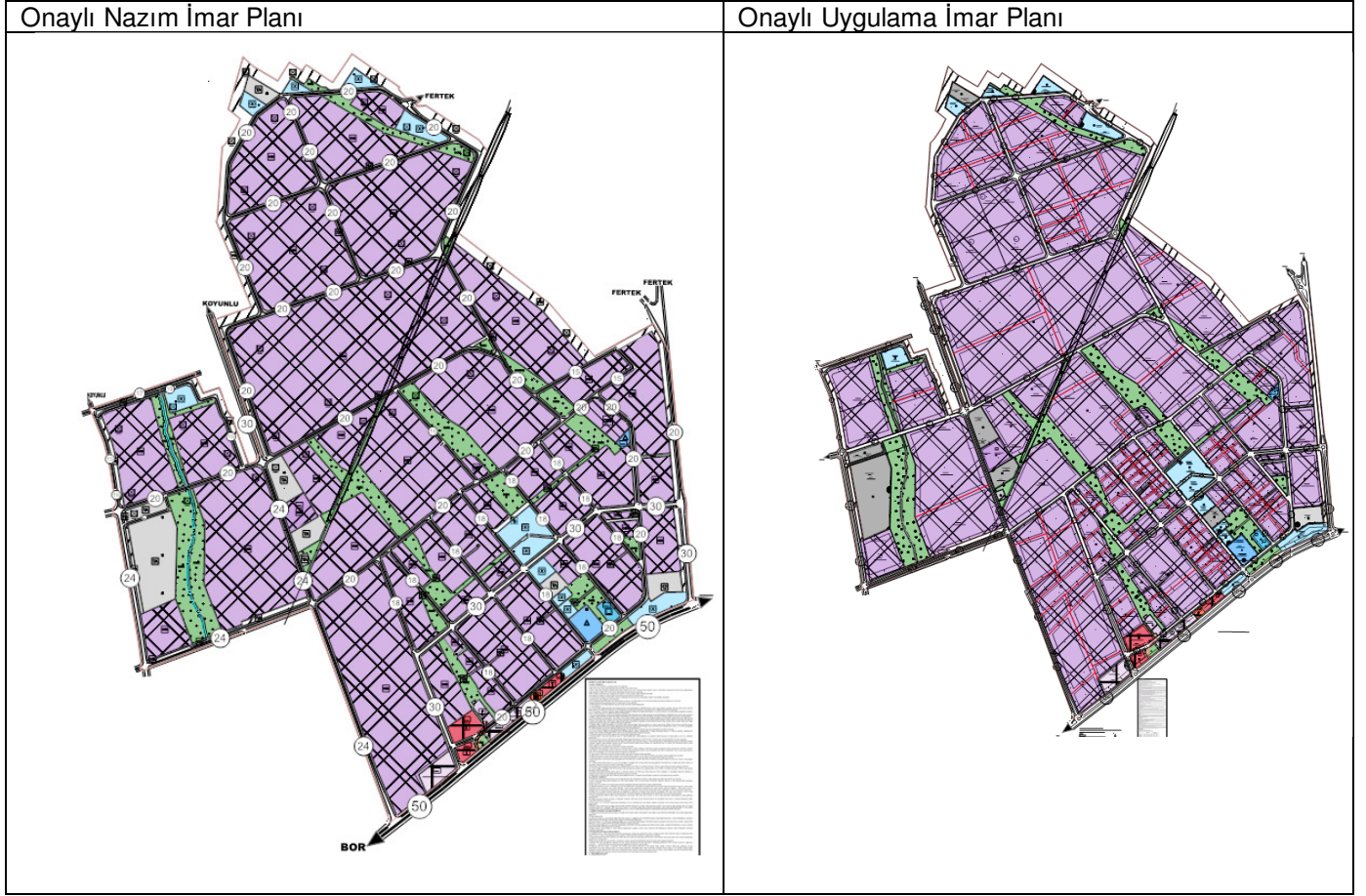
Şekil 5:Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray” Planlama Bölgesine ait 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

1.6.ONAYLI İMAR PLANLARI

1.6.1.1/5000 Nazım ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı

Niğde OSB 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 08/10/2021 tarih ve 2021/24-2660 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onaylanmıştır.

Şekil 6:Onaylı İmar Planları



Tablo 1:Onaylı İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)			
ONAYLI İMAR PLANI KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU			
KULLANIM ADI	MEVCUT İMAR PLANI		
	Büyükölük (m2)	Oran(%)	
ÇALIŞMA ALANLARI			
OSB Parselleri Alanları	4.902.168,06	69,53	
Hizmet ve Destek Alanı	109.812,26	1,56	
ORTAK DONATI ALANLARI			
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	170.870,82	2,42	13,66
Park	557.920,52	7,91	
Arıtma Tesis Alanı	20.817,33	0,30	
Teknik Altyapı Alanı	194.132,65	2,75	
Mesleki Teknik Eğitim Alanı	19.538,04	0,28	
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR			
Sağlık Koruma Bandı	316.783,05	4,49	
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR			
Dere Yatağı	6.657,44	0,09	
ULAŞIM			
Yol ve Otopark Alanı	743.848,15	10,55	
DİĞER			
Doğalgaz RMS Ölçüm İstasyonu	7.432,89	0,11	
Genel Toplam	7.049.981,21	100,00	

Tablo 2:Onaylı İmar Planı Parsel Tipleri ve Dağılımı

**NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)
ONAYLI İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI
TABLOSU**

Parsel Alanı (m2)	Parsel Tipi	Onaylı İmar Planı
		Adet
3000 - 5000	A	10
5001-7000	B	17
7001-10000	C	26
10001-20000	D	32
20001-30000	E	10
30001-40000	F	10
40001-50000	G	7
50001-100000	H	17
100001-	I	12
Toplam		141

1.7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

1.7.1.619 Ada 2 ve 4 Parselde HDA Alanı Amaçlı Plan Değişikliği

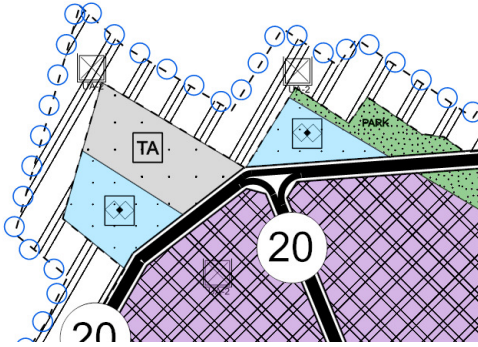
Niğde OSB Fertek Mah. 619 ada 2 no.lu 9.971,99 m² yüzölçümlü ve 619 ada 4 no.lu 6.932,10 m² yüzölçümlü Niğde OSB içerisindeki İdari Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış mülkiyeti Niğde OSB Müdürlüğü tüzel kişiliğine ait olan parseller “Hizmet Destek Alanı” olarak dönüştürülmesi talep edilmiştir.

Niğde İli. Merkez İlçe. Fertek Mahallesi, 619 ada 2 no.lu 9.971,99 m² yüzölçümlü ve 619 ada 4 no.lu 6.932,10 m² yüzölçümlü onaylı imar planında İdari Ticari sosyal Tesis Alanı olarak planlanan parseller bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Niğde OSB Yönetim Kurulunun 17.05.2023 tarih ve 2023/1953 sayılı kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak Hizmet Destek Alanı (Ticaret) olarak plan değişikliği yapılmıştır.

Uydu Görüntüsü



Onaylı Nazım İmar Planı

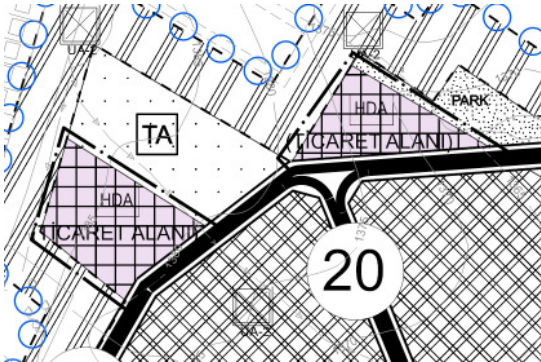


Onaylı Uygulama İmar Planı

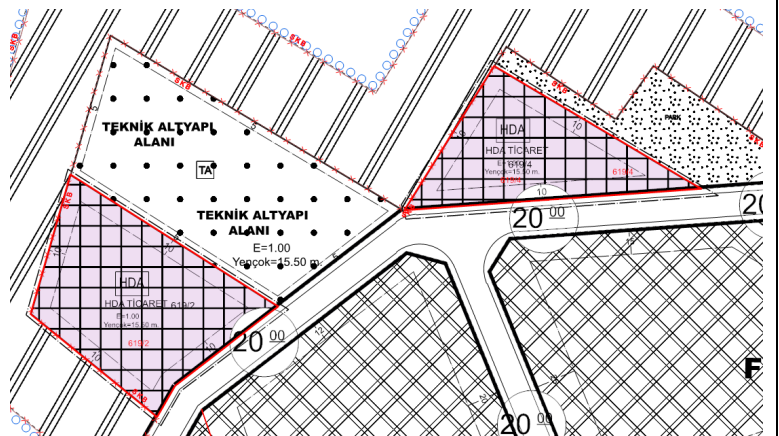


Şekil 7:619 Ada 2 ve 4 Parsel Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı



Öneri Uygulama İmar Planı



Şekil 8: 619 Ada 2 ve 4 Parsel İmar Planı Değişikliği

619 ADA 2 PARSEL

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE	
	İlçe:	MERKEZ	
	Mahalle/Köy:	FERTEK	
	Mevki:		
	Ada:	619	
Parsel:	2		
Yüz Ölçümü:	9.971,99 m2	Cit/Sayfa No: 83 - 8049	
İhtisaz:	Arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Tam	
	Hissesi ölçen m²:	9.971,99	
TESCİLİ İLÜSKİN BİLGİLER	Tağınmaz No:	Edirne Notları:	İşlem Bedeli:
	119347359	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/Müşur No:
		21/01/2022 - 4046	
FERTEK Köyü 132 Ada 62 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile gelir ve belletmeler için tapu siciline müraaat edilmesi gerekmektedir.			

619 ADA 4 PARSEL

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE	
	İlçe:	MERKEZ	
	Mahalle/Köy:	FERTEK	
	Mevki:		
	Ada:	619	
Parsel:	4		
Yüz Ölçümü:	6.932,10 m2	Cit/Sayfa No: 83 - 8051	
İhtisaz:	Arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Tam	
	Hissesi ölçen m²:	6.932,10	
TESCİLİ İLÜSKİN BİLGİLER	Tağınmaz No:	Edirne Notları:	İşlem Bedeli:
	119347361	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/Müşur No:
		21/01/2022 - 4046	
FERTEK Köyü 132 Ada 62 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile gelir ve belletmeler için tapu siciline müraaat edilmesi gerekmektedir.			

1.7.2. 621 Ada 8 Parselde HDA Alanı Amaçlı Plan Değişikliği

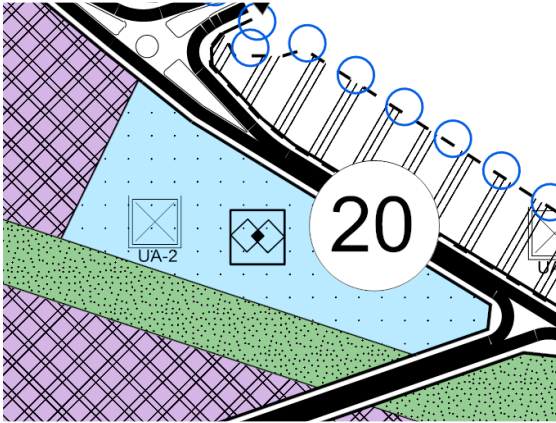
Niğde OSB Fertek Mah. 621 ada 8 no.lu 20.804,15 m² yüzölçümlü Niğde OSB içerisindeki İdari Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış mülkiyeti Niğde OSB Müdürlüğü tüzel kişiliğine ait olan parseller “Hizmet Destek Alanı” olarak dönüştürülmesi talep edilmiştir.

Niğde İli. Merkez İlçe. Fertek Mahallesi, 621 ada 8 no.lu 20.804,15 m² yüzölçümlü onaylı imar planında İdari Ticari sosyal Tesis Alanı olarak planlanan parsel bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Niğde OSB Yönetim Kurulunun 17.05.2023 tarih ve 2023/1953 sayılı kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak (4) dört adet Hizmet Destek Alanı (Ticaret) olarak plan değişikliği yapılmıştır.

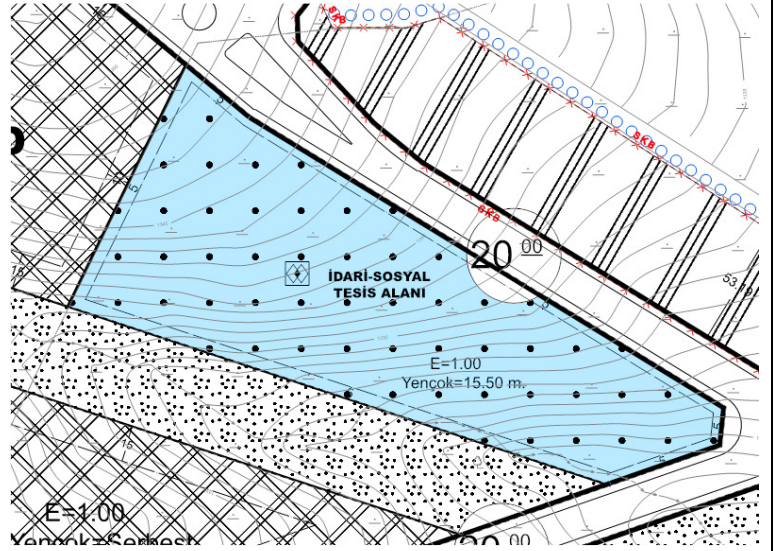
Uydu Görüntüsü



Onaylı Nazım İmar Planı

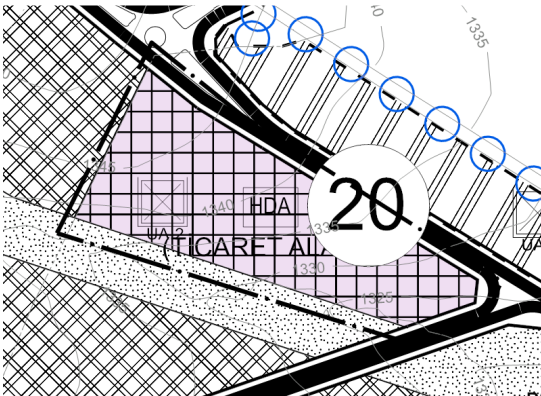


Onaylı Uygulama İmar Planı

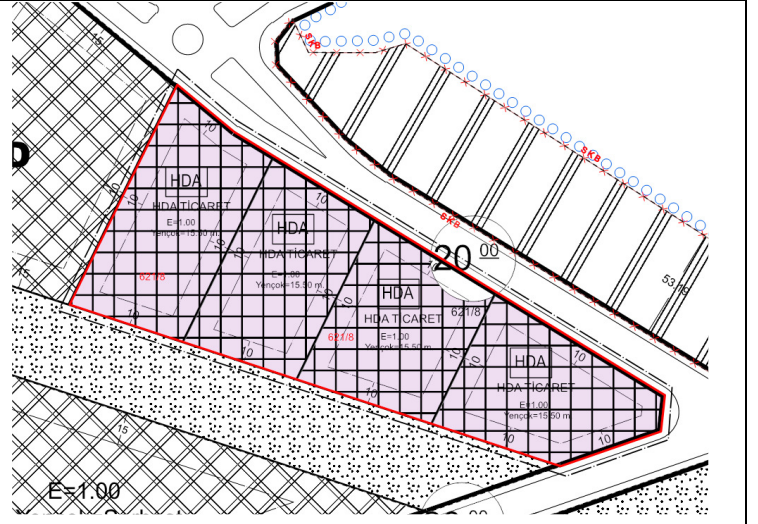


Şekil 9:621 Ada 8 Parsel Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı

Öneri Nazım İmar Planı



Öneri Uygulama İmar Planı



Şekil 10: 621 Ada 8 Parsel İmar Planı Değişikliği



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	FERTEK		
	Mevki:			
	Ada:	621	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	20.804,15 m ²	Clit/Sayfa No:	83 - 8066
	Niteliği:	Arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Tam	20.804,15

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	119347375	İfraz İşlemi (TSM)	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	21/01/2022 - 4046	Mehmet AYDOĞDU Yetkili Müdür Yardımcısı	

FERTEK Köyü 132 Ada 62 Parsel taşınmazın İfraz İşlemi (TSM) işleminden.

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU

Parsel Alanı (m2)	Parsel Tipi	Mevcut İmar Planı	İmar Planı Değişikliği
		Adet	Adet
3000 - 5000	A	10	10
5001-7000	B	17	17
7001-10000	C	26	26
10001-20000	D	32	32
20001-30000	E	10	10
30001-40000	F	10	10
40001-50000	G	7	7
50001-100000	H	17	17
100001-	I	12	12
Toplam		141	141

Tablo 3: Onaylı Planda ve Öneri Planda OSB Sanayi Parsellerinin Dağılımı

Hazırlanan imar planı değişikliği ile sanayi parselleri sayısında değişiklik olmamıştır.

Tablo 4:Mevcut ve Öneri OSB Alan Kullanım Tablosu

NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)						
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU						
KULLANIM ADI	MEVCUT İMAR PLANI		İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ			
	Büyüklik (m2)	Oran(%)	Büyüklik (m2)	Oran(%)		
ÇALIŞMA ALANLARI						
OSB Parselleri Alanları	4.902.168,06	69,53	4.902.168,06	69,53		
Hizmet ve Destek Alanı	109.812,26	1,56	147.520,5	2,09		
ORTAK DONATI ALANLARI						
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	170.870,82	2,42	13,66	133.162,58	1,89	13,13
Park	557.920,52	7,91		557.920,52	7,91	
Arıtma Tesis Alanı	20.817,33	0,30		20.817,33	0,30	
Teknik Altyapı Alanı	194.132,65	2,75		194.132,65	2,75	
Mesleki Teknik Eğitim Alanı	19.538,04	0,28		19.538,04	0,28	
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR						
Sağlık Koruma Bandı	316.783,05	4,49	316.783,05	4,49		
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR						
Dere Yatağı	6.657,44	0,09	6.657,44	0,09		
ULAŞIM						
Yol ve Otopark Alanı	743.848,15	10,55	743.848,15	10,55		
DİĞER						
Doğalgaz RMS Ölçüm İstasyonu	7.432,89	0,11	7.432,89	0,11		
Genel Toplam	7.049.981,21	100	7.049.981,21	100		

İmar planı değişikliği sonrasında ortak donatı alanı %13,66'dan %13,13 olarak değişmiştir. Planlama alanında İdari ve Sosyal Tesis alanında değişim olmuş olup diğer kullanımlar değişmemiştir. Hizmet Destek alanı alanında ve oranında kısmen artış yaşanmıştır.

1.7.2.UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

A.GENEL HÜKÜMLER

1. İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırıdır.
3. "Birinci ve(ya) İkinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesisler"e yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, Niğde OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.
4. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları, Niğde OSB tasarrufundadır.
5. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
6. Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
7. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
8. İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
9. İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
- 10.OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
- 11.Tevsii Alanlarda;
 - 11.1. I.Tevsii alanda; Sağlık Bakanlığı Temel Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 16/02/2005 tarihli ve 2071 sayılı yazılarına istinaden, 455 nolu adanın güney yönünde 4042 parsel sınır teşkil eden kısımda 10 m ve 3075 parsel sınır teşkil eden kısımda 25 m, batı yönünde 20 m sağlık koruma bandı bırakılacaktır.
 - 11.2. II. tevsii alanın 1 nolu ilave alanında; Niğde İl Sağlık Müdürlüğü ile Niğde Halk Sağlığı Müdürlüğünün yer seçimi komisyonu sırasında bildirilen görüşlerine istinaden, kuzey ve doğu yönlerinde 50 m sağlık koruma bandı bırakılacaktır.
 - 11.3. I ve II. tevsii alanların mevcut kısımla birleşen yönlerinde Sağlık Bakanlığı Temel Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 16/02/2005 tarihli ve 2071 sayılı yazılarına ve Niğde İl Sağlık Müdürlüğü ile Niğde Halk Sağlığı Müdürlüğünün yer seçimi komisyonu sırasında bildirilen görüşlerine istinaden sağlık koruma bandı bırakılmayacaktır.
 - 11.4. III.Tevsi alanda yeni kurulacak 3. Tevsi alanın mevcut OSB ile bitişik olması nedeniyle eski onaylanmış sağlık koruma bandının kaldırılmasına yeni sağlık koruma bandının korunmasına gerek olmadığı, yeni tevsi alanın güneyinde 30 m genişliğinde Koyunlu Köyü karayolu dikkate alınarak yol boyu mülkiyet sınırlarından içeri doğru 20 m olmak üzere toplanı 50 m olmak üzere sağlık koruma bandı bırakılmasına, güneybatı sınırında bulunan Koyunlu Köyü yerleşim alanı da dahil olmak üzere diğer cephelerden dıştan içe doğru 50 m sağlık koruma bandı bırakılacaktır.
 - 11.5. Niğde Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 21.09.2021 tarihli yazısında Niğde OSB tevsi alanları yer seçimi raporumuzda OSB'nin kendi sınırları içerisinde bir işlem uygulanmayıp, ilgili protokol çerçevesinde sağlık koruma bandı olarak Organize Sanayi Bölgesi Güney sınırında mevcut yapılaşmaların olması ve 50 metre genişliğinde Bor- Niğde karayolunun bulunması nedeniyle sağlık koruma bandı bırakılmayacaktır.
 - 11.6. III.Tevsi Alanda yapılaşma için DSİ 4.Bölge Müdürlüğünün 16.08.2021 tarih ve 1470767 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

- 11.7. III.Tevsi Alanda TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11 .Bölge Müdürlüğü (Kayseri) 11 .BÖLGE MÜDÜR YARDIMCILIĞİ (TESİS), Tesis ve Kontrol Müdürlüğün 798772 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 11.8. Bırakılan sağlık koruma bantları bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırılacaktır
- 11.9. II.tevsii alanın 1 nolu ilave alanında yer alan ve "Teknik Altyapı Alanı" olarak planlanan su kuyularının etrafı korunacak ve drenaj hatları en az 30 m uzaklıktan geçirilecektir.
- 11.10.II.Tevsi alan II nolu ilave OSB alanıyla ilgili Niğde Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 20-02-2019 tarih ve 605.02 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 12.Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra ie doğru 50 metrelik kuşak içerisinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2003 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolde belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
- 13.İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
- 14.Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurulması zorunludur; bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler(ie), bunu en geç u gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
- 15.Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
- 16.OSB'nin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
- 17.OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, evre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
- 18.Enerji Nakil Hattı ve Enerji İletim Hattı gzerghlarında 30/11/2000 gün ve 24245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 18.1. TEİAş Türkiye Elektrik İletim A.ř.'ye ait 154 kV Niğde 2 TM-Niğde OSB TM Enerji İletim Hattı güzergahında 30/11/2000 gün ve 24246 sayılı Resm Gazete 'de yayımlanan "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- 19.Enerji İletim Hattı gzerghlarında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAş'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAş'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 19.1. 154 kV Niğde 2 TM-Niğde OSB TM Enerji İletim Hattı güzergahında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAş'ın muvaffaktı alınacaktır. TEİAş'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 20.Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu vb) 2918 sayılı Trafik Kanununun 18'inci maddesine ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
- 21.Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

- 22.Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen evre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 23.ED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ED Olumlu Belgesi" veya "evresel Etkileri önemsizdir" belgesinin alınması ve ED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.

- 24.2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- 25.OSB'den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği veya belirlenmişse Havza Koruma Eylem Planlarında yer alan alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirletici parametre değerleri; OSB merkezi evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.
- 26.OSB'nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhüname yazısı alınması gerekmektedir.
- 27.Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
- 28.OSB'de kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 29.Tevsii alanın 1 ve 2 nolu ilave alanlarından kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular toplayıcı kollektör vasıtasıyla mevcut merkezi atıksu arıtma tesisine (AAT) bağlanacaktır.
- 30.Merkezi atıksu arıtma tesisi ile Niğde OSB içerisinde kurulacak işletmeler eş zamanlı olarak işletmeye alınmalı; kurulu bulunan yada kurulacak olan tüm sanayi tesislerinin gerekli izin ve altyapıları 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkartılan yönetmeliklere uygun olarak gerçekleştirilmelidir. II. tevsii alanda kurulacak tesisler mevcut tesislerle birlikte değerlendirilerek atık su arıtma ve diğer altyapı ihtiyaçlarının karşılanabilmesine yönelik önlemler alınmalıdır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 31.Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- 32.İnşaat aşamasında;
- 32.1. Mevcut kısımda ve I. tevsii alanda mülga 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre 02/09/2004 tarihinde mülga Niğde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne onaylanan Niğde Organize Sanayi Bölgesi Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun,
- 32.2. II.tevsii alanın 1 ve 2 nolu ilave alanlarında Niğde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 29/12/2014 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
- 32.3. III. Tevsii alanın Niğde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 09/07/2021 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunun, sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
- 33.Niğde Organize Sanayi Bölgesi 4. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 34.13/08/2021 tarihli ve 31567 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine uyulması, belirtilen emniyet mesafelerinin uygulanması zorunludur.
- 35.Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde ve BOTAŞ Boru Hattı olarak işlenen alan üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir
- 36.Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ'tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz
- 37.BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur. metrelik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.
- 38.Doğal gaz iletim boru hatları ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü hafriyat, dolgu, sondaj ve benzeri toprak işleri, yapılaşma, alt yapı projelerinden önce Kurum görüşü alınarak, söz konusu çalışmalar yönetmeliğe uygun olarak yürütülmek zorundadır. Kurum görüşü ve izni olmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerinde oluşan zararların (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu izinsiz çalışma yapanlara aittir.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI

E.1.SANAYİ PARSELLERİ

- 39.Emsal: Kat Alanları Katsayısı=1.00 dir.
- 40.Yapı yüksekliği Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).
- 41.Cephe genişliği en az 30 m., en az parsel büyüklüğü 3000 m2'dir.
- 42.Çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 - 5000	A	8,00	7,00	7,00	1,00	2,00	2,00
5001- 7000	B	12,00	8,00	8,00	2,00	2,50	2,00
7001-10000	C	13,00	10,00	12,00	3,00	3,00	3,00
10001- 20000	D	15,00	10,00	15,00	4,00	4,00	4,00
20001- 30000	E	20,00	12,00	20,00	5,00	4,00	5,00
30001- 40000	F	25,00	15,00	20,00	5,00	5,00	5,00
40001- 50000	G	27,00	15,00	20,00	5,00	5,00	5,00
50001- 100000	H	30,00	15,00	25,00	6,00	5,00	6,00
100001-	I	33,00	18,00	30,00	10,00	6,00	7,00

- 43.Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4 den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000 –5000 m2 parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

$$I = \frac{G-O}{D-X}$$

formülü ile hesaplanacaktır.

I = Katsayı 4 den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı

D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)

X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi Toplamını gösterir.

- 44.Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum yapı yönüyle müktesep olup söz konusu parselde yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerlidir.
- 45.Birden fazla imar yoluna cephesi olan parsellerde mevcut ön cephe yönü, üretim yapısı için avantajlı olacak biçimde OSB tarafından değiştirilebilir. Trafik akışının aksamaması ve güvenliğinin sağlanması, varsa yapıların imara aykırılığının bulunmaması, cephe yönü değişikliğinin mevcut yapı yönüyle değerlendirilmesi ve üretim akışının bozulmaması zorunludur.

E.2.HİZMET VE DESTEK ALANLARI

- 46.Özel eğitim, özel sağlık, ticaret (ticari faaliyet olarak otel, motel, restoran, akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu, çağrı merkezi, özel laboratuvar, vb), lojistik, depolama, İŞGEM, küçük imalat ve tamirat alanları ile elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.

a)Ticaret, eğitim, sağlık hizmetleri yer alacağı alanlarda;

- 47.Kat Alanları Katsayısı: KAKS= 1.00'dir.
- 48.Yapı yüksekliği Yençok=15.50 metredir.
- 49.En az ifraz koşulu 3000 m2; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.
- 50.Ticaret alanlarında Alışveriş Merkezi (AVM) yer alamaz.

b)Küçük İmalat ve Tamirat Alanları:

- 51.Parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3000 m2'dir.
- 52.Küçük imalat ve tamirat alanlarında en az 10 m. açık çalışma alanı ayrılması, Yençok= 12 metreyi geçilmemesi şartı OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

E.3. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

- 53.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.
- 54.Çıraklık okulu, meslek okulu, OSB yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, İŞGEM gibi tesisler yer alabilir.

E.4.OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

55.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.5.TEKNİK ALTYAPI ALANI

56.OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, güneş panelleri, rüzgar enerji tesisleri, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı, elektrikli araç şarj istasyonları, vb tesisler) yer alabilir.

57.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

58.Elektrikli Araç Şarj İstasyonu Alanlarında KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik Yençok=6.50 metre, en az yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir. Hızlı, orta hızlı ve yavaş şarj üniteleri, aydınlatma ve ısıtma tesisi, koruma sistemleri gibi faaliyet için gerekli üniteler ile lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.

59.Güneş Enerji Santrali (GES) Alanlarında güneş panelleri yer alacaktır. Bu alan Niğde OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki alanlardır. Devredilemez ve satılamaz.

59.1. 455 ada 3 nolu Teknik Altyapı Alanında güneş panelleri yer alacaktır. Bu alan Niğde OSB'nin mülkiyet ve tasarrufunda ortak donatı alanıdır. Devredilemez ve satılamaz.

59.2. 420 nolu ada içerisinde oluşturulan trafo alanı başka bir amaçla kullanılamaz. OSB Müdürlüğünün izni olmadan satılamaz ve devredilemez.

E.6.ARITMA TESİSİ ALANI

60.Plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve yükseklik Yençok=10.50 m olacaktır.

61.Arıtma üniteleri ile tesisin faaliyeti için gerekli üniteler yer alır. Ayrıca, her türlü çamur kurutma ve yakma tesisi, atık ayırma tesisi, düzenli ve düzensiz depolama tesisleri ve bilimum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.

E.7.SPOR ALANI

62.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

63.Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesisler yer alabilir.

E.8.OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU

64.En fazla KAKS:Kat Alanları Katsayısı=1.00, en az parsel büyüklüğü 3000 m², her yönden cephe derinliği en az 40 m., yükseklik Yençok= 12.00 m ve 2 kat, yapı yaklaşma mesafeleri en az ön-yan-arka:10 metredir.

65.Akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir. Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonlarında yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları ile elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.

66.Akaryakıt ve servis istasyonları;

- 5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve İlgili Yönetmeliği,
- 5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu,
- Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun,

- 07/08/2003 gün ve 25192 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Yönetmelikle Değişik Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik,
- TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)-İkmal İstasyonu- Karayolu Taşıtları İçin- Emniyet Kuralları,
- TS 12820 Akaryakıt İstasyonları –Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tebliği,
- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, hükümlerine uyulacaktır.

1.8.ALANA AİT FOTOLAR

FOTOğRAFLAR





621 Ada 8 No.lu Parsel



619 Ada 2 No.lu Parsel



619 Ada 4 No.lu Parsel

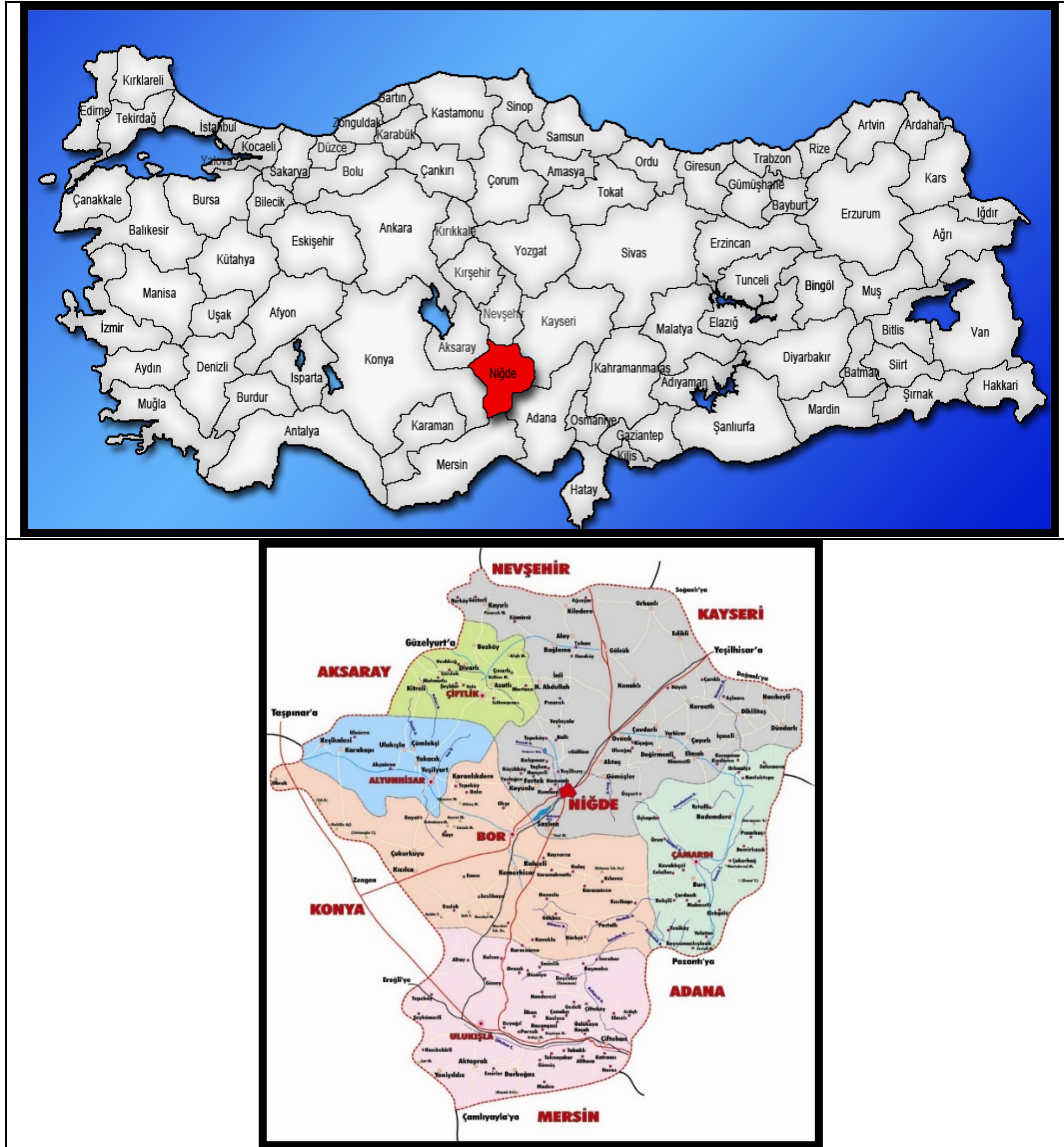


2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

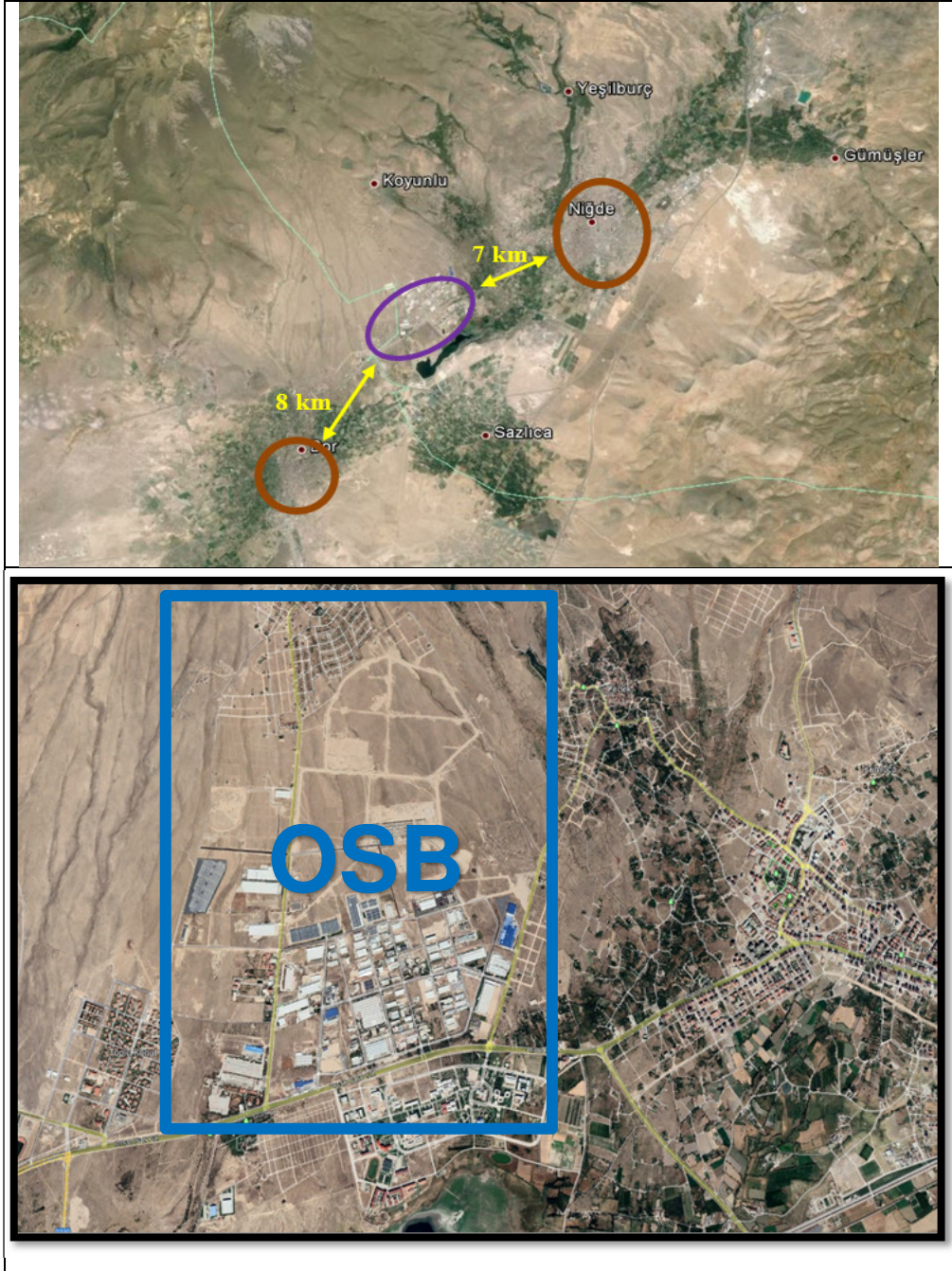
2.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Niğde Organize Sanayi Bölgesi; Niğde-Bor karayolu güzergahı üzerinde bulunup Niğde il merkezine yaklaşık 7 km mesafededir. Niğde kent merkezinin güney batısında yer almakta olup, Bor ilçe merkezine de 8 km mesafededir. Niğde ilinin nüfusu 150.178 ilçe, kasaba ve köyler nüfusu ise 214.529 olmak üzere Niğde ilinin toplam nüfusu 364.707 kişidir. Yüzölçümü 7.312 km², deniz seviyesinden yüksekliği 1.229 metredir.

Planlama Alanının Genel Konumu



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Niğde Organize Sanayi Bölgesi Organize Sanayi Bölgesi, Niğde-Bor Karayolu üzerinde bulunmakta olup, Niğde Şehir Merkezine 7 Km, Bor Karma Organize Sanayi Bölgesi'ne 18 Km, Kayseri Organize Sanayi Bölgesi'ne 130 Km ve Mersin Limanı'na 200 Km mesafededir.

MEVZUAT KAPSAMI

Fiziksel açıdan kent, işlevsel öğelerin çok ve kendi içinde çeşitli olduğu mekandır. Bu işlevsel öğeler, **barınma**, (iskan alanları), **çalışma** (Üretim, ticaret, yönetim vb. alanlar) **dinlenme- eğlenme** (açık ve yeşil alanlar, kültür hizmetleri, eğlence alanları vb.) ile **ulaşımdır**. Sağlıklı bir kentsel yerleşmede kentsel eylemler, bu eylemlerin alansal

karşılıkları olarak çeşitlenen fonksiyonlar, bu fonksiyonların hiyerarşik olarak örgütlendiği bir yapı, donatılar yönünden erişilebilirliği sağlanmış ve bu donatıların nüfusla orantılı yeterli alansal büyüklükleri doğru kurgulanmış bir sistem öngörüsüdür. Kentlerde imar planı ile ayrılmış olan kentsel teknik ve sosyal altyapı alanları sağlıklı, fiziki ve sosyal çevresi ile uyumlu kentli bireylerin var olması için önemli bir unsurdur.

Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında, 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun'un 12 maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa getirilen Ek Madde 8 kapsamında, plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulması istenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5(i) ve (k) maddelerinde, sosyal ve teknik altyapı alanları, bölgenin ihtiyacına yönelik eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlar ile elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları olarak ifade edilmektedir.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	
Sosyal Altyapı Alanları	Altyapı Alanları
Yeşil Alan, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı Sosyal Tesis Alanı: Kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. Kültürel Tesis Alanı: Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera vb. İbadet Alanı	Ulaşım-Otopark-Elektrik- Doğalgaz- Haberleşme-Çöp ve Atık İmhası-İçme ve Kullanma Suyu-Kanalizasyon vb.

Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Grupları

Kentsel fiziki yaşam çevrelerinde bu alanların yeterince bulunmaması kentlerle

bütünleşemeyen yaşam kalitesi yeterli olmayan bireylerin bulunmasına neden olmaktadır. Bu alanların imar planlarında, Yönetmelikte yer alan miktarlarda ayrılması veya plan değişikliği ile yerleri değiştirilecek ise o alanda aynı miktarda sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmasına dikkat edilmesi önemli bir noktadır. Sporun, kültürel faaliyetlerin, bireyleri ortak bir noktada buluşturacağı bir gerçektir. Ayrıca, kentsel ve sosyal teknik altyapı alanları kentte bütünleşmeyi sağlayan kentte yaşam kuralları ve aidiyetliği arttırmaya yönelik eğitimlerin verildiği alanlar olarak düşünülebilir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. maddede

- (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topografya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
- (2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
- (3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.” İfadelerine yer verilmiştir.

Yine aynı yönetmeliğin imar planı değişiklikleri başlıklı 26.5.(a) maddesinde, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılacağı ifade edilmiş, **Standartlar başlıklı 11.(1) Maddesinde** “İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.” hükmüne yer verilmiştir.

2.2.PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME

Niğde OSB imar planı kullanımları planın türü ve kullanım kararları itibariyle kalıcı nüfus barındırmayan kentsel çalışma alanları kapsamında kalmaktadır. Plan onama sınırları içerisinde hazırlanan plan değişiklikleri ile ortak donatı alanları ilgili

yönetmelikte belirtilen oranında üzerinde tutulmuştur. Yapılan değişiklikler İdari Sosyal Tesis Alanlarının hizmet Destek Alanlarına dönüşümü şeklinde gerçekleşmiştir.

İmar planı değişikliği öncesinde toplam ortak donatı alanı %13,66 iken plan değişikliği sonrasında bu oran %13,66 olarak gerçekleşmiştir. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'te belirtilen Ayrılması gereken Ortak Donatı Alanı %10 olarak belirtilmiştir. İmar planı Değişikliği sonrasında Niğde OSB plan bütününde ortak donatı alanı oranı %13,13 olarak gerçekleşmiştir.

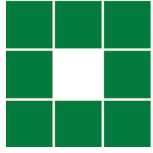
İmar planı Değişikliği ile bölgede herhangi bir nüfus ve yoğunluk artışı yapılmamıştır, planda ana ulaşım kararları değiştirilmemiştir, sosyal ve teknik altyapı dengesi bozulmamıştır.

SERİ NO : 2283 T.C. NO.: 50575795542
ADI : Mustafa
SOYADI : KAYNAK
BABA ADI : Mehmet
DOĞUM YERİ : Ermenek
DOĞUM TARİHİ : 01.09.1970
UNVANI : Şehir Plancısı
MEZUNİYET TARİHİ : 22.08.2000
ÜNİVERSİTE : Selçuk Üniversitesi



İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Mustafa KAYNAK**
İsteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesi'nde belirtilen C grubundaki planları yapmaya yetkilidir.


**ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**
Seri No. : 2283
Dosya No. : 1338
28.07.2025
Tarihine kadar geçerlidir.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI a.
Murat ORAL
Genel Müdür



TMMOB Şehir Plancıları Odası

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 20.07.2023

Sayı : 42.23.533

İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **METROKENT MÜH.İNŞ.TUR.SAN.LTD.ŞTİ.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **METROKENT MÜH.İNŞ.TUR.SAN.LTD.ŞTİ. 2023** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 619 ADA 2 VE 4 ARSELLER İLE 621 ADA 8 PARSELDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



**Serbest Şehircilik
Bürosu Ünvanı** : METROKENT MÜH.İNŞ.TUR.SAN.LTD.ŞTİ.

Tescil No : 4241291

İlk Tescil Tarihi : 03.03.2006

Yetkili Serbest Şehirci : MUSTAFA KAYNAK

**Tescil Yenileme
Tarihi** : 04.01.2023

Kayıtlı Olduğu Oda : ŞPO

Sicil No : 2542

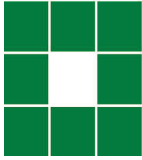
**Diploma Ünvanı
(Lisans)** : ŞEHİR PLANCISI

Diploma No/Yılı : 2556/2000

Bitirdiği Üniversite : SELÇUK ÜNİVERSİTESİ/MÜHENDİSLİK-MİMARLIK
FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

Büro Adresi : KÜÇÜK İHSANİYE MAH. BARDAK ÇUKURU SOK.
EKENTOK APT. ALTI NO:39/1 SELÇUKLU / KONYA

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.



TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SİCİL DURUM BELGESİ (Form A)

Tarih : 20.07.2023

Sayı : 42.23.532

MUSTAFA KAYNAK

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirttiğimiz üyemiz 6235 sayılı (değişik 7303) sayılı TMMOB kanunu ve 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkındaki Kanun ile Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca **Serbest Şehircilik hizmeti vermesine engel mesleki kısıtlılığı bulunmayıp**, işbu belge plan müellifinin Odamız bilgisine sunduğu plan ve eklerine dayanılarak TMMOB Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim Ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir.

Yetkili Serbest Şehirci (YSS)			
Adı Soyadı	MUSTAFA KAYNAK		
T.C Kimlik NO	50575795542		
Oda Sicil NO	2542		
Bitirdiği Üniversite	SELÇUK ÜNİVERSİTESİ		
Diploma Ünvanı	ŞEHİR PLANCISI		
Diploma No/Yıl	2556 - 2000	Yeterlilik Grubu ve Son Geç. Tarihi	(C) 1338
YSS olduğu Büro Ünvanı	METROKENT MÜH.İNŞ.TUR.SAN.LTD.ŞTİ.		
Büro Tescil No	4241291		
Büro Adresi	KÜÇÜK İHSANİYE MAH. BARDAK ÇUKURU SOK. EKENTOK APT. ALTI NO:39/1 SELÇUKLU/KONYA		

Yapılan İşin			
Tanımı	NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 619 ADA 2 VE 4 ARSELLER İLE 621 ADA 8 PARSELDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
Plan Türü	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	Ölçeği	1/5000 - 1/1000
Yapıldığı İl	NİĞDE	Yapıldığı İlçe	MERKEZ
Onay Kurumu	SANAYİ BAKANLIĞI		
İşveren	NİĞDE OSB MÜDÜRLÜĞÜ		

Bu belge yukarıda tanımlanan iş için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılmaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi 1 (BİR) AY dır.



Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.