

GULŞEHİR
(NEVŞEHİR)
K33-d-03-a

K33-a-23-d

4 291 648.58

NEVŞEHİR İLİ GULŞEHİR İLÇESİ ÇAYIR MAHALLESİ
274 ADA 2 PARSEL VE 279 ADA 25 NUMARALI
PARSELLERE AIT GELİŞME KONUT ALANI AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI

KAT SİSTEMİNDE VE 2005 D
PİE PLANI GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.
B D
G 02 0.00
ÖLÇEK : 1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI (ORTA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK
KORUNACAK ALANLAR

MANİA PLANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

KARAYOLLARI

10. 2. DERECE YOL

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

ENERJİ NAKİL HATTI

SU ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANI (KÖSK BİNASI)

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- BU PLAN, FİZİKİ KARARLARI, LEJANDI, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA; KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE;
*3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
*5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
*2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
*7174 SAYILI KAPADOKYA ALANI HAKKINDAKİ KANUNLARA,
*BU PLAN 1/50.000 ÖLÇEKLİ KAPADOKYA ALAN PLANINA,
HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.
- 4- PLANLAMA ALANINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.
- 5- BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI HAZIRLANACAK VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. +/- 0,00 KOTU BİNA KÖŞE KOTU ORTALAMASIDIR. ANCAK ADALARDAKİ TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE KONUT ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOL KOTLARI DİKKATE ALINARAK KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMAKSIZIN TESPİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN DE KOT ALABİLECEKLERDİR.
- 6- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.
- 7- İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR VEYA İSKÂN ALMAKSIZIN KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.
- 8- İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 M.'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOSULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 9- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 7174 SAYILI KAPADOKYA ALANI HAKKINDA KANUNU VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 10- MERAM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 26/03/2024 TARİHLİ VE 11708 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN;
BAHSE KONU BÖLGEDE ŞİRKETİMİZE AIT ENVANTERLER BULUNMAKTADIR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN 44. MADDESİNDE YER ALAN ÇİZELGE-5 HAVA HATTI İLETKENLERİNİN EN BÜYÜK SALINIMLI DURUMDA YAPILARA OLAN EN KÜÇÜK YATAY UZAKLIKLARI İLE 46. MADDESİNDEKİ ÇİZELGE-8 HAVA HATTI İLETKENLERİNİN EN BÜYÜK SALGI DURUMUNDA ÜZERİNDEN GEÇTİKLERİ YERLERE OLAN EN KÜÇÜK DÜŞEY UZAKLIKLARINI İHLAL EDİCİ BİR DURUM OLUŞTURMAYACAK ŞEKLİDE ÇALIŞMALARIN YÜRÜTÜLMESİ VE ENVANTERLERİN KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
- 11- 31.12.2024 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNİN 21. MADDESİNDEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 12- 1991 TARİH VE 20814 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 13- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19.07.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 14- TEKNİK VE SOSYAL ALT YAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, ANAOKUL, İLKOKUL, ORTAOKUL, DİNİ TESİSLER, KARAKOL, MEYDAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 15- BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK TÜM YAPILARDA VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEMİŞ HUSUSLARDA; İMAR PLANI, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 16- PARK ALANLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ İDARECE UYGUN GÖRÜLECEK BÖLÜMLERİNDE TELEFON, DOĞALGAZ, ELEKTRİK GİBİ ALTYAPI İÇİN GEREKLİ OLABİLECEK TRAFİKO, PANO, DAĞITIM KONTROL PANOSU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.
- 17- KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA (KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, KENTSEL AÇIK ALANLAR, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 18- TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA ELEKTRİK, HAVAGAZI, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE AĞIRITIM GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL KULLANIMLARINA AIT ALANLAR BULUNABİLİR.
- 19- ULAŞTIRMA ALTYAPI BAKANLIĞI E- 181785 SAYILI YAZISINDA; SİVİL HAVAÇILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANAN VE EKTE GÖNDERİLEN MANİA PLANLARI İLE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULMASININ, İLAVETEN HAVA ALANLARI VE ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KURALLARI GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULMAK SURETİYLE İŞLEM YAPILMASININ UYGUN OLABACAĞI DEĞERLENDİRİLMEKTEDİR.
- 20- YERLEŞİME UYGUNLUK;

UYGUN ALANLAR-2 (UA-2): (KAYA ORTAMLAR) TÜM ÇALIŞMA ALANINDA JEOLojİNİN; ALÜVYON, ALACAŞAR TÜFÜ VE ALTINDA KARNİYARIKTEPE BAZALTI (ÇK₃) ORTAMLARIN OLUŞTURDUĞU VE EĞİM DEĞERİNİN % 0-10 OLDUĞU ALANLAR UYGUN ALANLAR-2 (UA-2) OLARAK TANIMLANMIŞTIR. BU ALANLAR JEOTEKNİK AÇIDAN TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA, ŞİŞME VB. MÜHENDİSLİK SORUNLARININ OLMADIĞI VE DOĞAL AFET TEHLİKESİ YÖNÜNDEN HEYELAN, AKMA VB. RİSKLERİN GÖZLENMEDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA, YAPI TEMELLERİNİN KAYA ORTAMLAR ÜZERİNDE YER ALAN BİTKİSEL TOPRAK - ALÜVYON VE AYRISMA ZONU KALDIRILARAK SAĞLAM SEVİYELERE OTURTULMASI GEREKMEKTEDİR. AYRICA, YÜZEY VE ARK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENaj SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR. TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMELİN OTURACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK İRDELEMELİ ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ BELİRLENMELİDİR. YOL, ALTYAPI VE PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMLERİNE BAŞLANMAMALIDIR. ALAN İÇİNDE TOKİ TARAFINDAN İNŞASI DEVAM EDEN BODRUM + ZEMİN + 3 KATLI TOPLAM 4 KATLI KONUTLAR MEVCUTTUR. SÖZ KONUSU KONUTLARDAN İNŞAİ FAALİYETLERİ SÜREN 13 BLOK VE ŞANTİYE MÜŞTEMLATLARI MEVCUTTUR. MEVCUT YAPILARIN RUHSAT EKİ PROJELERİNİN, ÖZELLİKLE ZEMİN ETÜDÜ VE STATİK PROJENİN UYGUNLUĞU KONTROL EDİLEREK RUHSATLANDIRMA SÜRECİNE GEÇİLMESİ GEREKLİ ALANDIR. KAZI ÖNCESİ YOL, ALTYAPI VE KOMŞU PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMALIDIR. İNCELEME ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜR YAPIDA; KAPLAMA YA DA YAPI TAŞI OLARAK YÖRESEL TAŞ KULLANILMASINA KARAR VERİLMESİ DURUMUNDA; KULLANILACAK BU YAPI TAŞININ TIBBİ JEOLojİK AÇIDAN HER TÜR ANALİZİ YAPTIRILARAK, RİSK İÇERİP İÇERMEDİĞİNİN TESPİTİNDEN SONRA KULLANILMASI GEREKMEKTEDİR.

1/5000