



**YAZIHÜYÜK  
BELEDİYESİ**

**YAZIHÜYÜK (DERİNKUYU-NEVŞEHİR)  
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU  
AÇIKLAMA RAPORU**



**ŞUBAT-2025**



## GİRİŞ

Miktarı sabit olan toprağın sürekli artan nüfusa, zamanla değişim gösteren sosyo-ekonomik şartlar karşısında cevap verebilmesi onun optimum düzeyde kullanılmasını gerektirir. Bu ise toprağı planlı kullanmakla mümkündür. Bir beldenin sağlıklı ve düzenli gelişmesi, imar planlarının yapılaşmanın öncesinde hazırlanması ve bu imar planlarının mekâna yansıtılmasına bağlıdır. Bu ise yerine göre teknik, yerine göre de hukuksal işlemler bütünü olan çalışmaları ile mümkündür ve uygun plan uygulama yöntemi ile gerçekleştirilir. Doğru ve yerinde hazırlanan planlar sayesinde şehirlerimiz daha düzenli bir şekilde gelişecektir.

Bu çalışma kamulaştırma sınırlarının imar plan'larına işlenmesiyle imkânları kısıtlı olan belediyelerimiz için rafları süsleyen kâğıtlar değil, maliyeti azaltıcı, altyapıyı destekleyen ve gelişmeyi hızlandıran yatırımlar haline gelecektir.

Bu rapor; Nevşehir ili Derinkuyu ilçesi Yazıhüyük kenti yerleşmesine esas güncel sayısal kadastral sınırlar ve sayısal halihazır haritalar üzerine belediye talepleri ve imar uygulama sorunlarının çözümünü sağlamak üzere mevcut alana esas alınan kurum görüşleri doğrultusunda Revizyonunun sağlanmasına yöneliktir.

Ayrıca 3194 Sayılı İmar Kanununun “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” çerçevesinde gösterim ve planlama esasları çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 1.AMAÇ

“Yazıhüyük (Nevşehir) Yerleşme bütünü dahilinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı”nın amacı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde; koruma-kullanma dengesi içerisinde, gelişiminin kontrollü bir şekilde sağlanması, alt ölçekli planlarda yer alacak kullanımlara ilişkin çerçeve ve koşulların belirlenmesidir.



## 2.KAPSAM

Bu plan; Yazıhüyük (Nevşehir) Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer alan 630 hektarlık kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı; güneyde, doğuda ve batıda tarım alanları (Arazi Topplulaştırma) uygulama sınırı, kuzeyde ise Suvermez köyü tapulama sahası sınırı çevrili alandı



Harita -1: Planlama Alanı Jeomofolojisi

## 3.BÖLGEYE VE KENTE İLİŞKİN VERİLER

### 3.1.BÖLGEYE VE KENTE İLİŞKİN VERİLER

Yazıhüyük Beldesi; Nevşehir ili Derinkuyu İlçesine bağlı kasabadır. 1995 yılında belediye idaresi ile yönetilmeye başlamıştır. Yerleşme; Niğde, Misli ve/veya Derinkuyu ovalarının bir uzantısı olarak Melendiz, Söğdele, Ketir ve Kavırlı dağları arasında, Derinkuyunun batısında yer almaktadır. İhlara ve Derinkuyunun turistik yol güzergâhı sebebiyle işlek bir yol üzerindedir.

Kasaba halkının en önemli geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Kasabada 1000 adet büyükbaş hayvan ve 2500 adet küçükbaş hayvan yetiştirildiği belediye yetkililerince ifade edilmiştir. Halkın başlıca geçim kaynağı patates üretimidir. Sanayi tesisleri mevcut olmadığından kasabada patates üreticiliği dışında nüfus artışını etkileyecek bir etken bulunmamaktadır.



### 3.2.Yönetimsel ve Hukuki Yapı

Yazıhüyük, Nevşehir ili, Derinkuyu İlçesine bağlı bir beldedir. 4 Haziran 1995 tarihinde Belediyelik olmuştur.

### 3.2.GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ COĞRAFI VE FİZİKİ YAPI

Nevşehir, İç Anadolu Bölgesi' nde 38° 12' ve 39° 20' kuzey enlemleri ile 34° 11' ve 35° 06 ' doğu boylamları arasında kalır. Konya kapalı havzasında kalan Derinkuyu ilçesi dışında, bütünüyle Orta Kızılırmak Havzası' na giren Nevşehir, konum itibariyle Türkiye' nin tam ortasında olup, yüzölçümü 5. 467 km<sup>2</sup>' dir. Ülke topraklarının binde 7' sini kaplar. Kızılırmak vadisinin güney yamacına kurulmuş olan İl merkezinin rakımı 1. 150 metredir. İl alanı, yöresel açıdan, doğudan Kayseri' nin Yeşilhisar, İncesu ve Merkez, kuzeydoğudan Yozgat' ın Boğazlıyan ve Şefaati, güney, güneybatı ve batıdan Niğde, Aksaray merkez ve Ortaköy ilçesi ile çevrilidir. Yüzey şekilleri açısından ise, ilin doğusunda Hodul dağı ve uzantıları, kuzeyinde Delice Irmak vadisi, güney ve güneybatısında Erdaş dağı ve uzantıları vardır.

Kullanım bakımından % 97' si tarıma elverişlilik gösteren il topraklarının yeryüzü şekillerine göre dağılımında en büyük pay, platolarındır. İl alanının % 56, 6'sı platolarla, %24, 9' u ovalarla, % 18, 5' i ise dağlarla kaplıdır.

Nevşehir İl alanı, Orta Anadolu' da, Erciyes, Melendiz ve Hasandağı gibi eski yanardağların kül ve lavlarının birikmesiyle oluşmuş çok geniş bir plato üzerinde yer almaktadır. Bu platoyu, ülkenin en uzun akarsuyu olan Kızılırmak, doğu - batı doğrultusunda ve derinliğine vadilerle sık bir şekilde parçalamıştır. İl merkezi Kızılırmak platosu adıyla anılan bu geniş ve yüksek düzlüklerin batı yamaçlarında kurulmuştur.

Beldenin üzerinde kurulu olduğu arazi oldukça düz bir topografyaya sahiptir ve arazi genel olarak bitki örtüsünden yoksundur. Belde civarında yazların sıcak ve kurak, kışların ise soğuk ve yağışlı geçtiği karasal iklim şartları hüküm sürer. Yağışlar genel olarak bahar aylarında yağmur, kış aylarında ise kar şeklinde olmaktadır.

#### 3.2.1.Coğrafi Konum

Yazıhüyük Kasabası Derinkuyu - Aksaray karayolunun Aksaray yönünde sol tarafında bulunmakta olup. E5 karayoluna 70 km., Ankara - Kayseri karayoluna 90 km.



Asfalt yolla bağlıdır.



Şekil-1: Yazılıyük Beldesi Konumu ve Yakın Çevresi

Yazılıyük yerleşmesinin kentsel merkezlere olan karayolu uzaklıkları km olarak aşağıdaki gibidir.

Tablo-1: Yazılıyük Yerleşmesi ve Çevre Yerleşmeler Uzaklıkları

Yazılıyük - Derinkuyu	9	km
Yazılıyük - Nevşehir	37	km
Yazılıyük - Kayseri	139	km
Yazılıyük - Ankara	313	km
Yazılıyük - Niğde	58	km
Yazılıyük - Adana	265	km
Yazılıyük - Aksaray	70	km

### 3.2.2. Topoğrafik Durum

Yazılıyük Kasabası topoğrafik olarak oldukça düz bir arazi üzerine kurulmuştur. Belde içinde bulunan höyük dışında önem arz edecek bir topoğrafik yapı yoktur. Yerleşme alanında ve civarında belirli bir bitki örtüsü bulunmamaktadır. Topoğrafik



olarak tam bir *taban arazi* durumunda olan Yazıhüyük Beldesinde yerleşim 1303 m ile 1318 m kotları arasındadır.

### **3.2.3.Jeolojik Durum**

#### **3.2.3.1.Genel Jeoloji**

Nevşehir Bölgesinin, Tersiyer öncesi kay açlan; Paleozoik yaşlı metamorfikler, Mesozoyik yaşlı ofiy o fitler ve çökel kay açları ile Üst Kretase - Paleosen yaşlı granitoyitelrdir. Bunları Tersiyer - Kuvartemer yaşlı denizel - karasal çökeller ve karasal volkanikler uyumsuz olarak üzerler.

Bölgedeki yaygın jeolojiyi de Tersiyer ve Kuvartemer yaşlı volkanik kayalar oluşturur.

Kalkalkalen karakterli Karakaztepe Volkaniti Tersiyer Volkanikleri'nin en yaşlı birimi olup yaşlı Eosen'dir.

Orta Miyosen Volkanitleri'ni ise; alkali - subalkali sınırındaki bazaltik bileşimli Hasancı Volkanitleri, egemen olarak bazaltik andezit bileşimli Kızılırmak Volkanitleri, Yemliha Aglomera Üyesi, Erdemsin Aglomerası, Develi Tüfu, andezit-dasit bileşimli Kaletepe Volkaniti ve bazaltik andezit bileşimli Keçikalesi Volkanitleri oluşturur. Bunlar magmanın fraksiyel kristalleşmesi sonucu oluşmuşlardır. Yeşilhisar Formasyonu ise Orta Miyosen yaşlı karasal kırıntılı çökelleri içerir.

Üst Miyosen'de volkanizma oldukça etkin olup bol çeşitlilik sunar. Gölsel Ürgüp Formasyonu Çökelleri ile ardalanmalı olarak Kavak, Zelve, Sarımadentepe, Cemilköy, Tahar, Gördeles, İgnimbiritleri ile Sarıca Volkanitleri izlenmektedir. Bu volkanikleri altere Balcı Volkanitleri takip eder. Üst Miyosen'in egemen volkanizması ise andezitik domlar, dasitik domlar ve bazaltik lav akıntıları oluşturur. Bunlarda da Orta Miyosen Volkanitleri'nde olduğu gibi fraksiyonel kristalleşmenin etkin olduğu gözlenmektedir.



Alt Pliyosen Volkanizması'nın en önemli ürünlerini ise geniş alanlar kaplayan Kızılkaya İğnimbiriti ile bazaltik andezit ürünlü Adacatepe Volkaniti ve bazaltik ürünlü Şahmelik Volkanitleri oluşturur.

Üst Pliyosen yine bölgenin volkanizma açısından aktif olduğu bir dönemdir. Koçdağ Volkanitleri bu dönemde etkin olmuş çok sayıda volkanitleri kapsar. Bunlar oluşum sırasıyla andezitik ürünlerle temsil edilen Çardaktepe, Namlıtarla Volkanitleri bazaltik ürünlerle temsil edilen Reşadiye Volkanitleri, İncesu İğnimbiriti, Başakpınar Tüfü, Valibaba İğnimbiriti, trakibazalt ürünlü Seksenverentepe Volkaniti ve piroksen andezit türü lavların gözlendiği endürlük lavıdır. Bu dönem volkanizması andezitik ürünlü Çınarlı, bazaltik ürünlü Oyludağ Volkaniti ve Kızıldağ Lav akıntısıyla son bulmuştur. Pliyosen Volkanizması'nın oluşumunda da fraksiyonel kristalleşmenin söz konusu olduğu görülmüştür.

Kışladağ Kireçtaşı ise bu dönemde çökelmiş gölsel kireçtaşlarından oluşmaktadır.

Üst Miyosen'den itibaren etkinlik kazanan volkanizma Kuvartemer'de de yoğun olarak devam etmiştir. Aksaray Yöresi'nde andezitik Keçiboyduran ve Melendiz Volkanitleri'yle başlayan Kuvartemer Volkanizması, Nevşehir Yöresi'nde riyolitik ürünlü Göllüdağ Volkanitleri ve egemen olarak riyolitik bileşimli olmakla birlikte yer yer bazik ürünlerin de gözlendiği Acıgöl Volkanitleri ile devam etmiştir. Bu dönemde yoğun olarak piroklastik ürünler, obsidiyenler ve çok sayıda riyolitik domlar oluşmuştur. Suvermez, Kuyulutatlar ve Karataş Volkanitleri ise andezitik ürünlerin, bazaltik ürünlerin ve çok sayıda cüf konilerinin yer aldığı Kuvartemer Volkanizması'nın diğer etkinliklerini oluşturmaktadır.

Kuvartemer Volkanizması Kapadokya Yöresi'nde Haşan Dağ ve Erciyes Dağ'dan oluşan iki büyük stratovulkanik oluşumla son bulmuştur. Bu iki oluşum bazaltik, andezitik, dasitik lav ve piroklastik ürünler vermiştir. Yörede yer alan Orta



Miyosen yaşı volkanitlerden Haşan Dağ Volkanitleri alkali özellikler gösterirken diğerleri kalkalkali niteliktedirler. Üst Pliyosen’de genel olarak kalkalkali yer yer alkali volkanizma gözlenirken Kuvartemir’de tamamen bir alkali kalkalkali bir aralığı gözlenmektedir. Miyosen Volkanizması; Anadolu Levhası’nın altına dalan okyanusal slabın ergimesi sonucu oluşurken Üst Pliyosen - Kuvartemir Volkanizması kıta içi volkanizma özelliklerini taşımakta olup, manto - kabuk ilişkisinin varlığı söz konusudur.

### 3.2.3.2. Jeolojik Birimler

#### Üst Miyosen - Pliyosen

#### Melendizdağ Tüfü (Tm):

Sarımsı, yeşilimsi, morumsu ve kahverengi görünümlüdür, genelde tüf olmak üzere, akma breşi ve aglomeradan oluşmaktadır. Tüfler yer yer limonitleşmiş ve silisleşmiştir. Manganez ve kükürt içermektedir. Silisleşme, limonitleşme ve kükürtlerin varlığı “solfator” safhasına geçildiğine işaret eder. Birimin yaşı Geç Miyosendir.

#### Melendizdağ Andeziti (Tml):

Birim gri, açık gri, koyu gri, yeşilimsi ve sık dokulu andezittir. Hyalopilitik, vitrofirik, pilotaksitik dokuda ve fenokristalleri plajiyoklas, amfibol, biyotit, piroksendir. Plajiyoklaslarda killeşme, amfibolitleşme görülür.

Türkecan vd (2003)’ne göre ince kesit çalışmalarında genellikle andezit olarak tanımlanmış olmalarına karşın, kimyasal analizlerindeki SiO<sub>2</sub> oranlarının yüksek oluşu nedeniyle “Dasitik Domlar” başlığı altında toplanmışlardır. Bunlar çıktıkları yerde birikmiş, akışkanlıkları düşük dorulardır. Derinkuyu Yöresinde Sivri Tepe, Berçene Tepe, Meşeli Tepe, Koç Tepe, Kilederehöyüğü Tepe’de yüzeyleyen domlar Derinkuyu Domları olarak adlandırılmıştır.



### **incesu Üyesi (Tüi):**

Plato görünümlü, bozuşma rengi kızılımsı, kahverenkli, taze yüzü beyazımsı gri renkli ignimbrit üç düzeyden oluşmaktadır. Altta andezit, bazalt, granit çakılları içeren zayıf kaynaklı ignimbrit, orta seviyelerde iyi kaynaklanmış ignimbrit, en üstte ise gri renkli ve ince taneli ignimbrit izlenir. İgnimbrit vitroklastik dokuda olup, volkanik cam parçaları, plajiyoklas ve biyotit mineralleri, volkanik külden oluşmuş bir hamur içinde yer alır. Birimin yaşının Alt Pliyosen olduğu düşünülmektedir.

### **Kuvarterner:**

#### **Hasandağ Tüfü (Qh):**

Gri beyaz renkli, kül özelliğinde tüften oluşmaktadır. Opsidiyen, pomza, bazalt ve andezit çakılları içerir. Pomza parçalan oldukça yoğundur. Melendizdağ andezitlerini örtmektedir

#### **Kumtepe Külü (Qk):**

Gri, beyaz renki, pomzaca zengin camsı külden oluşmaktadır. Bu fosillere göre birimin yaşı Holosen-Aktüepdir.

#### **Kızıldağ Bazaltı (B):**

Siyah, kiremit renkli ince taneli, sıkı, midye kabuğumsu kırılma yüzeyi gösteren bazalttır. Jeokimyasal inceleme sonucunda bazaltların bir bölümünün andezit olduğu saptanmıştır. Bu tip volkanitlerin ince kesitlerinde andezitik olanlarda porfirik yapı gözlenirken, bazaltlarda ofitik yapı olağandır. Porfirik yapıya sahip kayalarda hamur, camsı mikrokristalen olup, çoğunlukla plajiyoklas ve klinopiroksen mikrolitleri içermektedir.

#### **Bazaltik Cüruf Konileri (Qç):**

Tabanları 500 - 700 m. çapında; daire, elips şekilli, derinlikleri 500 - 100 m. arasında değişmektedir. Genel litolojiyi volkan bombası, kül, lapilli ve bazaltik cüruf



oluşturmaktadır.

### **Eski Alüvyon (Qe):**

Volkanik kayaç kırıntılarında oluşan eski alüvyon içinde çakıl, kum, kil, mil boyutunda malzeme vardır. Kalınlığı 8 m'ye ulaşmaktadır.

### **Yapısal Jeoloji**

Bölgede tektonik açıdan dikkati çeken fay; Avanos ile Kesikköprü (Kırşehir) arasındaki kesimi kapsayan Gümüşkent (Orta Kızılırmak) fayıdır. Orta Kızılırmak fayı 6-8 km. genişliğinde, doğrultusu doğuda D - B, batıda KB - GD olan bir kuşak içinde yayılmış değişik boyutlu, egemen olarak normal karakterli paralel, yarı paralel birçok sintetik ve antitetik faydan oluşur. Kestiği Kuvarterner bazaltlar, bu fayın günümüzde etkin olduğunu gösterir. Fay, güney bloğun düşmesi ile oluşan Üst Miyosen - Pliyosen yaşlı bir havzayı kuzeyden besleyen alüvyon yelpazelerin varlığı bu fayın Orta Anadolu volkanitlerinin kuzey sınırını denetlediğini gösterir.

### **3.2.4.İKLİM**

Yazıhüyük beldesi yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve yağışlı geçtiği karasal iklim şartları hakim sürer. Yağışlar genel olarak bahar aylarında yağmur, kış aylarında ise kar şeklinde olmaktadır. Meteorolojik elemanlar ve yağış ile ilgili detaylı açıklamalar aşağıda sunulmaktadır.

Söz konusu parametre değerleri Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğünden temin edilen Meteorolojik elemanlar verilerinden alınmıştır. Adı geçen değerler, aynı iklim koşullarını veren 110 km uzaklıkta ki il merkezi Nevşehir meteoroloji istasyonu verilerinden alınmıştır.



## Isı Durumu

Aylara göre ortalama sıcaklık ile ısı değişimi aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Sıcaklık durum tablosu (rasat süresi 21 yıl)

Tablo-2: Aylık Sıcaklık Durumu

Aylar Ortalama	Min			Max	
	Sıcaklık	Sıcaklık (°C)	ve Yıllı	Sıcaklık t°Q ve Yıllı	
<b>Ocak</b>	-0.6	-20.3	1964	18.	1971
<b>şubat</b>	1.1	-23.6	1960	18.	1973
<b>Mart</b>	4.8	-14.5	1980	24.	1970
<b>Nisan</b>	9.7	-12.5	1965	28.	1970
<b>Mayıs</b>	14.4	-1.8	1978	31.	1980
<b>Hazir</b>	18.1	1.3	1962	34.	1974
<b>Tem</b>	21.3	3.8	1964	37.	1962
<b>Ağust</b>	20.8	3.2	1964	36.	1960
<b>Eylül</b>	16.4	-1.2	1963	33.	1975
<b>Ekim</b>	11.8	-7.6	1973	29	1962
<b>Kası</b>	6.9	-14.0	1973	24.	1966
<b>Aralı</b>	2.1	-19.5	1967	21.	1963
<b>Yıllık</b>	10.6	-23.6	1960	37.	1962

Tablonun incelenmesinde de görüleceği gibi: Max sıcaklık 37.6 °C , Min sıcaklık -23.6 °C, Ortalama sıcaklık 10.6 °C, Ortalama sıcaklık farkı  $21.3 - 0.6 = 21.9^{\circ}\text{C}$ , Ortalama sıcaklık hiçbir zaman  $0^{\circ}\text{C}$ ' nin altına düşmemektedir.

## Yağış Durumu

İklimin en önemli parametrelerinden olan yağış durumu aşağıda tablo halinde düzenlenmiştir. (Yağış durum tablosu rasat süresi 50 yıl)

Tablo-3: Aylık Yağış Durumu

Aylar	Ortalama Yağış			Y	
	Mik	> 0.1 mm >	10 mm > olduğu	sayı	50 mm
<b>Ocak</b>	47.	1	1.	-	-
<b>şubat</b>	42.	1	0.	-	-
<b>Mart</b>	46.	1	1.	-	-
<b>Nisan</b>	45.	1	1.	-	-
<b>Mayıs</b>	55.	1	1.	-	-
<b>Haziran</b>	37.	7.	1.	-	-



Temmuz	4.1	1.	0.	-
Ağustos	1.4	0.	-	-
Eylül	12.	3.	0.	-
Ekim	18.	6.	0.	-
Kasım	29.	8.	0.	-
Aralık	49.	1	1.	-
Yıllık	388.7	9	2	1

**Yukarıdaki tablolar incelendiğinde görüleceği gibi ortalama yağışın Ağustos ayının dışındaki diğer aylarda olduğu görülmektedir. Yılın çok yağışlı Kasım-Aralık-Ocak-Şubat ve Mart aylarında olup, en çok yağış Aralık ayında görülmektedir. Yıllık toplam yağışı 388.7 mm dir.**

### 3.2.5. Akarsular, Göller ve Baraj Gölleri ve Yer Altı Suları

İnceleme alanı içerisinde sürekli akımı olan bir dere bulunmamaktadır. İnceleme alanı oldukça düz bir alandır. Sadece yerleşme alanından DSİ'ne ait kurutma kanalı yer almaktadır. Doğu – batı ve ana yol ekseninden sonra kuzey güney aksında fiziksel olarak yerleşme içerisinde bir eşik alanı oluşturmaktadır. Kasabanın yakın civarında baraj veya gölet bulunmamaktadır.

İnceleme alanında, ortalama kalınlığı 40-50 m. olan çakıl, kum, şilt, kil ve ince bir toprak örtüsü içeren Eski Alüvyon (Qe) yer altı suyu bakımından bölgenin en verimli birimidir. Bölgede yer altı suyu akım yönü genelde güneydoğudan kuzeybatıya doğrudur. Alüvyon birimi üzerinde açılan kuyularda pompaj değerlerine göre hidrolik iletkenlik değeri 0.5-25 m/gün olarak değişmektedir.

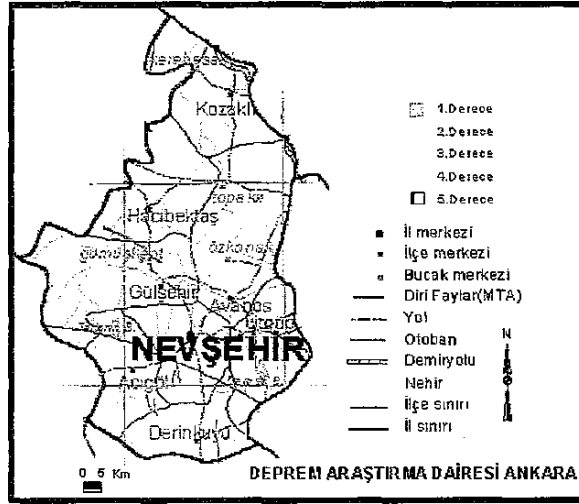
İnceleme alanı içerisindeki İncesu İğnimbitleri, Melendizdağı andezitleri ve Kızıldağ Bazaltlarının kırıklı ve çatlaklı seviyelerinden de yer altı suyu alınmaktadır.

### A.2.8. Deprem Durumu

Yazılıhüyük kasabası Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/81019 sayılı



karan ile yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına” göre 4 derecede tehlikeli bölge içinde kalmaktadır.



### 3.2.6.Enerji Durumu

Yazıhüyük Elektrik Şebekesi Memleket Enterkonekte Sistemine bağlı olup Elektrik Şebekesi havai hat olarak mevcut yerleşimin tamamını kapsamaktadır.

Elektrik MERAM tarafından,

Meskenlerde	0,16 TL/kwh,	
Ticarethanelerde	0,19 TL/kwh	
Belediyeye	0,18 TL/kwh	fiyatla

satılmaktadır.

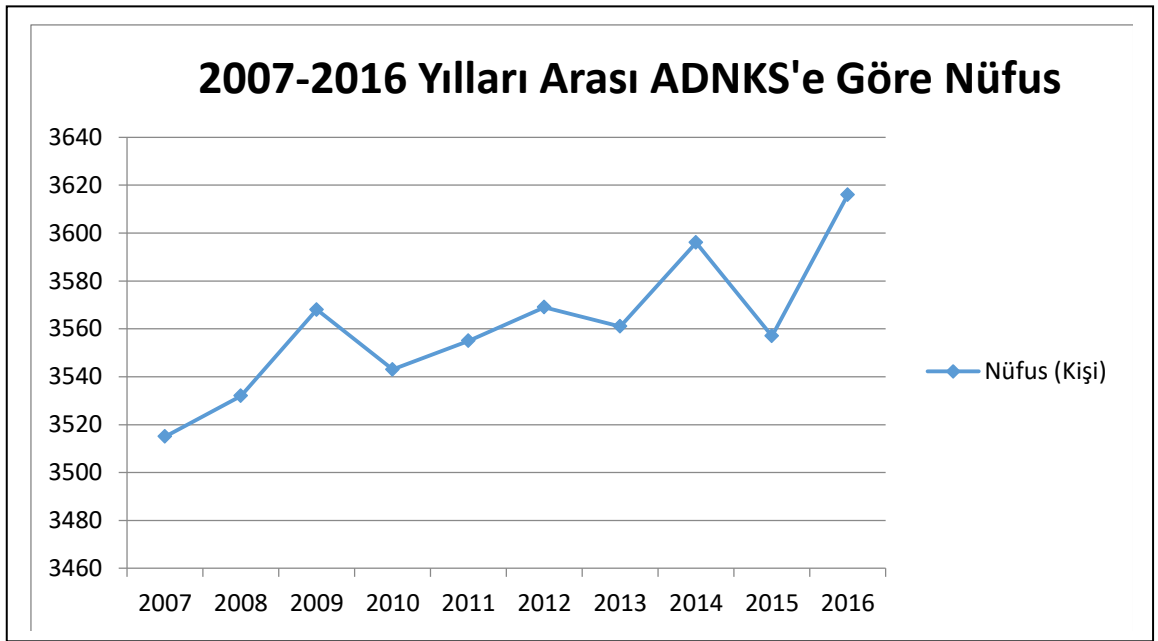
## 3.3.NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

### 3.3.1.Nüfus ve Demografi

Tablo -4: 2007 – 2016 Yılları arasında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine Göre Nüfusu

Yıllar	Nüfus (Kişi)
2007	3515
2008	3532
2009	3568
2010	3543
2011	3555
2012	3569
2013	3561
2014	3596
2015	3557
2016	3616

Grafik-1: 2007-2016 Yılları Arası ADNKS'e Göre Nüfus Durumu



9 yıl boyunca 2007 – 2016 yılları arasında 101 kişi nüfus artışı olarak kaydedilmiş olduğu görülmektedir. Bu bağlamda göçün nedenleri, iş, eğitim, vb sebepler değerlendirildiğinde Yazıhüyük yerleşmesi reel anlamda nüfus kaybetmek yerine nüfus artışı eğiliminde olduğu görülmektedir.

## Aile Büyüklüğü

Tablo-5: Yazıhüyük Yerleşmesinde Aile büyüklüğü

		Frekans	%Oran
Değer	Hanede 1 aile	44	78.6
	Hanede 2 aile	12	21.4
	Toplam	56	100.0

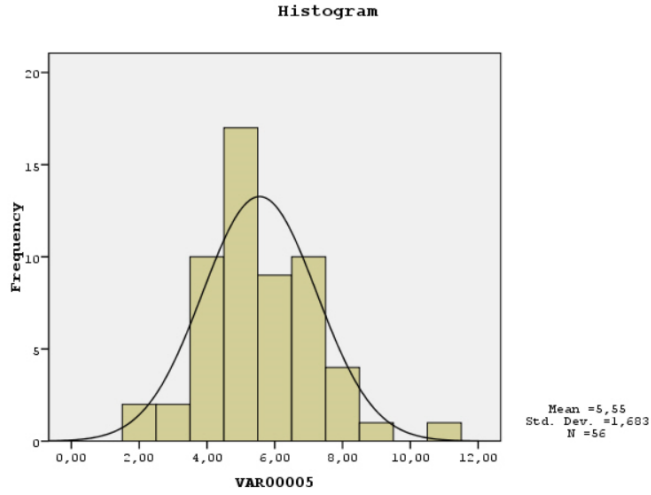
Temel yapı itibarı ile toplumun ana çekirdeği olan aile biriminin haneye oranla her hanede aile sayısı incelendiğinde %78.6 oranında çekirdek aile %21.4 oranında ise ataerkil aile yapısı gözlemlenmektedir.

Tablo-6: Yazıhüyük Yerleşmesinde Aile Bireyleri Sayısı

		Frekans	%Oran
Değer	2 kişi	2	3.6
	3 kişi	2	3.6
	4 kişi	10	17.9
	5 kişi	17	30.4
	6 kişi	9	16.1
	7 kişi	10	17.9
	8 kişi	4	7.1
	9 kişi	1	1.8
	11 kişi	1	1.8
	Toplam	56	100.0

Grafik -2: Yazıhüyük Yerleşmesinde Aile Büyüklüğü





Yazılıyük yerleşmesinde aile büyüklüğü değerlendirmelerinde ortalama olarak 5.5 kişi olarak bir değer belirmektedir. Yerleşmede minimum 2 maksimum 11 kişilik aile büyüklükleri görülmektedir.

#### Engelli Birey Varlığı

		Frekans	%Oran
Değer	Ailede Engelli Birey Vardır	2	3.6
	Ailede Engelli Birey Yoktur	54	96.4
	<b>Toplam</b>	<b>56</b>	<b>100.0</b>

Yerleşmede aile yapısı içerisinde %3.6 oranında engelli birey tespiti yapılmaktadır.

#### Cinsiyet Dağılımı

**Tablo-7: Yazılıyük Yerleşmesinde Cinsiyet Durumu**

		Frekans	%Oran
CİNSİYET	ERKEK (1)	150	51.9
	KADIN (2)	138	47.8



	<b>TOPLAM</b>	288	99.7
--	---------------	-----	------

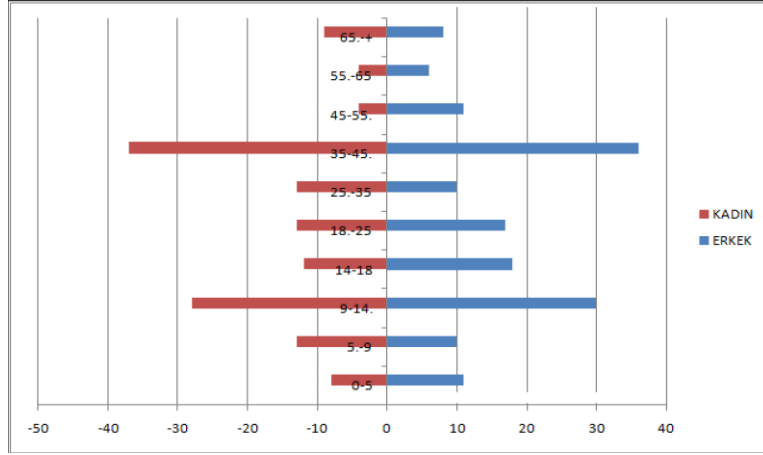
Yerleşmede kadın ve erkek oranları değerlendirildiğinde erkek nüfusun %51.9 oranında erkek ağırlığı, %47.8 oranında da kadın nüfusu varlığı yer almaktadır.

## Yaş Grubu Dağılımı

**Tablo -8: Yazıhüyük Yerleşmesinde Yaş Grubu Dağılımı**

	ERKEK	KADIN
<b>0-5</b>	11	8
<b>5.-9</b>	10	13
<b>9-14.</b>	30	25
<b>14-18</b>	18	12
<b>18.-25</b>	17	13
<b>25.-35</b>	10	13
<b>35-45.</b>	36	37
<b>45-55.</b>	11	4
<b>55.-65</b>	6	4
<b>65.-+</b>	8	9

**Grafik-3: Yazıhüyük Yerleşmesinde Yaş Grup Dağılımlarına Esas Yaş Piramidi**



Yerleşme genelinde yaş grupları incelendiğinde; ortayaş (35-45) ve çocuk yaş (9-14) aralığında ağırlık varlığı görülmektedir.

### Nüfus Projeksiyonu

N2049 = 6.6800 kişi olarak dikkate alınması uygun bulunmuştur.

Kabul edilen bu nüfuslara erişim şekli yıllara göre aşağıda hesaplanmıştır.

Müstakbel Nüfusun N2049 = 6800 kişi olması kabulüne göre,

$\text{Ç} = 1,685606$  kabulü ile; N 2013 = 3561 kişi

N 2014 - 3561 N	1	= 3.621 kişi	3.650 kişi	3.650 kişi
2019 = 3561 N	6	= 3.937 kişi	4.1 kişi	4.0 kişi
2024 = 3561 N	11	= 4.280 kişi	4.300 kişi	4.300 kişi
2029 = 3561 N	16	= 4.653 kişi	4.700 kişi	4.700 kişi
2034 = 3561 N	21	= 5.058 kişi	5.100 kişi	5.100 kişi
2039 = 3561 N	26	= 5.499 kişi	5.501 kişi	5.500 kişi
2044 = 3561 N	31	= 5.979 kişi	6.1 kişi	6.0 kişi
2049 = 3561	36	= 6.800 kişi	6800 kişi	6800 kişi

### 3.4.SOSYO - EKONOMİK YAPI

Yazılıhüyük Kasabasının ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Patates tarımı ağırlıklı olarak yapılmaktadır. Sulu tarım alanları fazladır. Yetiştirilen başlıca ürünler patates, buğday, şekerpancarı, arpa, üzüm, soğan, çavdar, nohut, elma arpa, çavdar, fasulye, fiğ ve yoncadır. Yazılıhüyük’de büyük ve küçükbaş hayvancılık da yapılmaktadır.

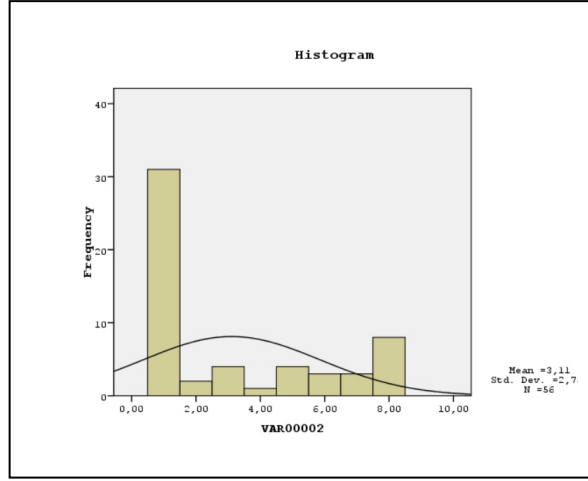
Kasaba halkının en önemli geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Kasabada 1000 adet büyükbaş haydan ve 2500 adet küçükbaş hayvan yetiştirildiği belediye yetkililerince ifade edilmiştir.

Tablo-9: Aile Reisinin Mesleği

		Frekans	%oran
Değer	ÇİFTÇİ (1)	31	55.4
	EMEKLİ (2)	2	3.6
	ESNAF (3)	4	7.1
	EV HANIMI (4)	1	1.8
	İŞÇİ (5)	4	7.1
	MEMUR (6)	3	5.4
	MEVSİMLİK (7)	3	5.4
	SERBEST (8)	8	14.3
	Total	56	100.0

Grafik-4:Aile Reisinin Mesleğine Göre Dağılımı





Yapılan arazi çalışmalarında ve anketlerin istatistiksel sonuçlarına göre; yerleşmede çiftçilik ve hayvancılık yanı sıra, mevsimlik işçi, serbest meslek kapsamında çalışanlar (ticaret, zenaat) ve ticaret ile uğraşan aileler yer almaktadır. Genel karakteristik olarak kırsal köken yapının devamlılığı ve önümüzdeki süreçte de devam edeceği görülmektedir.

Tablo-10: Aile Resinin Aylık Geliri

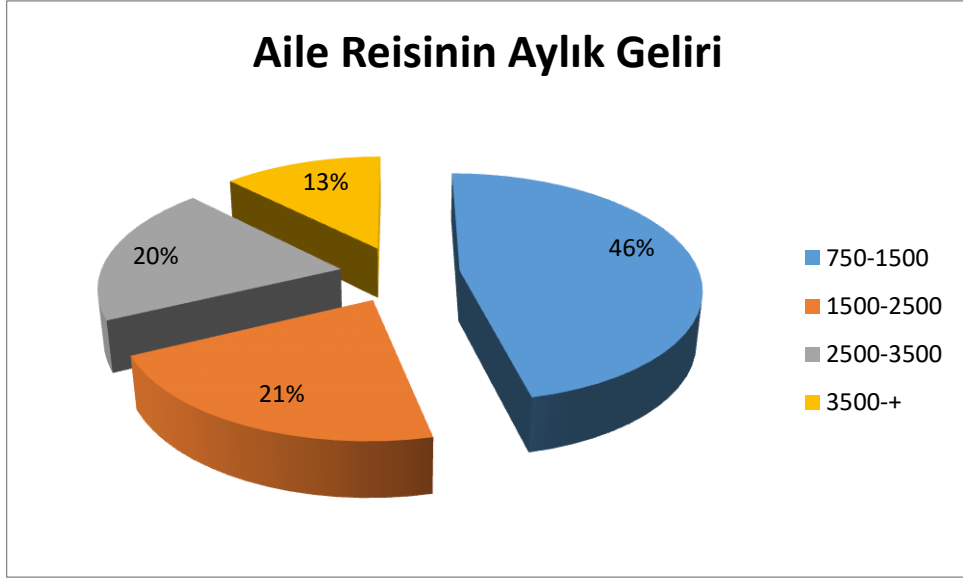
	ADET	%Oran
<b>750-1500 TL</b>	26	46.4
<b>1500-2500 TL</b>	12	21.4
<b>2500-3500 TL</b>	11	19.6
<b>3500-+ TL</b>	7	12.5
<b>TOPLAM</b>	56	100.0

Yerleşmenin aile ekonomik yapısı incelendiğinde düzenli gelirden ziyade tarımsal girdilere dayalı bir ekonomik yapısı olduğu görülmektedir. Aile



ekonomisi aylık bağlamda %46.4 oranında 750-1500 TL arasında bir düzeyde geçimlerini sağlarken %40'lık bir oran ise 1500-2500 TL aylık bağlamda ekonomik girdiye sahip ailelerden oluşmaktadır.

Grafik-5:Aile Reisinin Aylık Geliri (TL)



Aile Reisinin sosyal güvenlik durumu incelendiğinde;

Tablo-11: Yazlıhüyük Yerleşmesinde Aile Reisinin Sosyal Güvence Durumu

		Frekans	%Oran
Değer	Sosyal Güvencesi Var	46	82.1
	SOSYAL Güvencesi Yok	10	17.9
	Toplam	56	100.0

%82.1 oranında sosyal güvence imkanının var olduğu %17.9 oranında ise sosyal güvence imkanı bulunmadığı görülmektedir.

### Tarımsal Arazi Varlığı

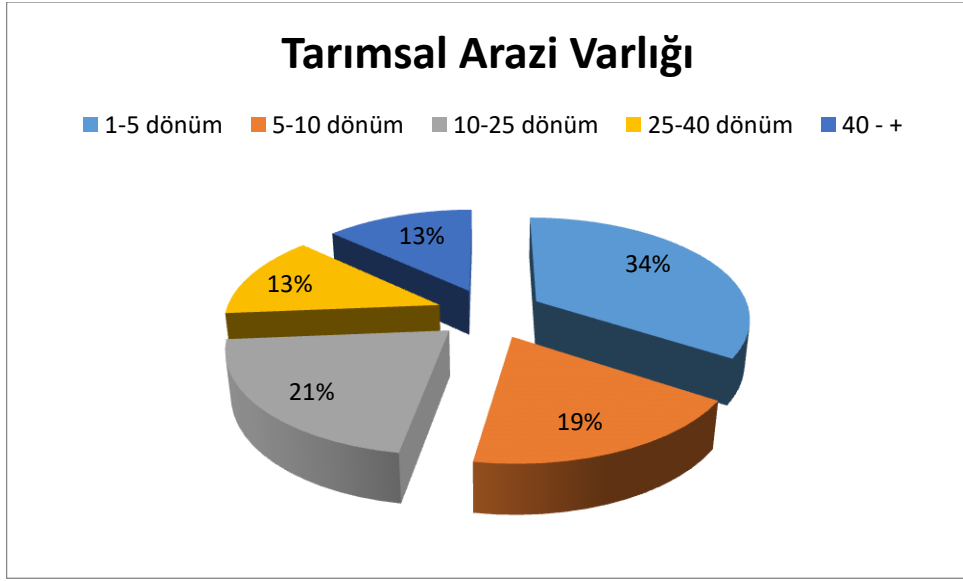
Yerleşme bütününde aile işletmeleri incelendiğinde işletilen arazi varlığı dağılımı Tablo-12'de görülmektedir. İlgili tablo incelendiğinde ise;



Tablo-12: Tarımsal arazi büyüklüğü Varlığı

	Adet	%Oran
1-5 dönüm	13.00	34.2
5-10 dönüm	7.00	18.4
10-25 dönüm	8.00	21.1
25-40 dönüm	5.00	13.2
40 - +	5.00	13.2
<b>Toplam</b>	<b>38.00</b>	<b>100</b>

Grafik-6: Tarımsal arazi büyüklüğü Varlığı



### Aylık Tarımsal Gelir

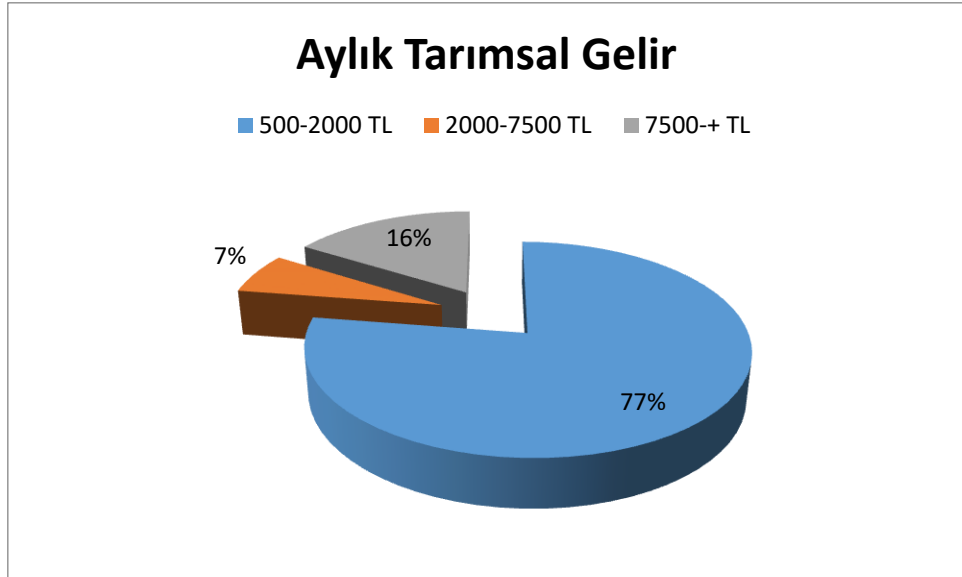
Yerleşme bütününde aile işletmeleri incelendiğinde işletilen arazi varlığı dağılımı Tablo-13’de görülmektedir. İlgili tablo incelendiğinde ise;



Tablo-13: Aylık Tarımsal Gelir

	Adet Aile	%Oran
500-2000 TL	24	77.4
2000-7500 TL	2	6.5
7500+ TL	5	16.1
<b>Toplam</b>	<b>31</b>	<b>100.0</b>

Grafik-7: Aylık Tarımsal Gelir



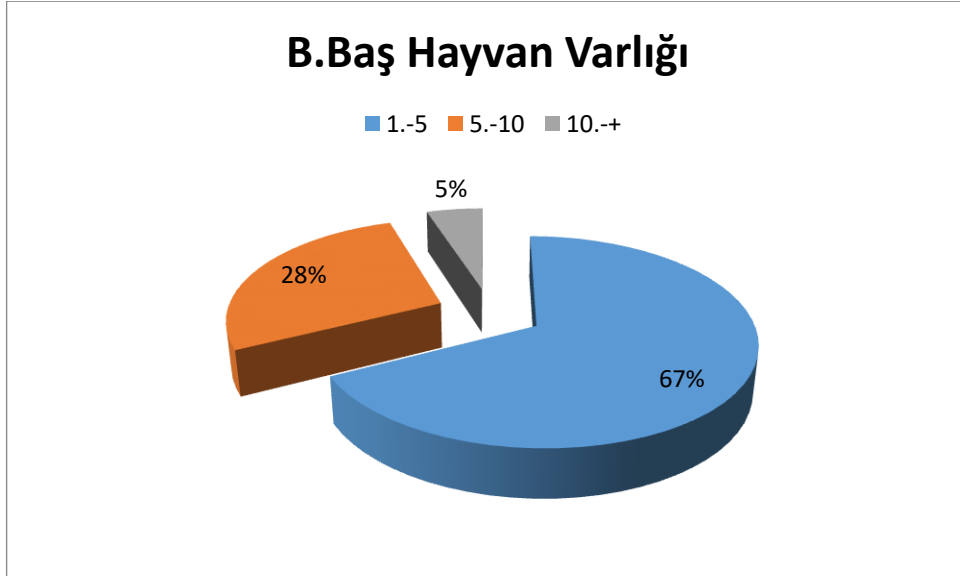
## Hayvancılık İşletmeleri

Yerleşme bütününde aile işletmeleri incelendiğinde dağılımı Tablo-14’de görülmektedir. İlgili tablo incelendiğinde ise;

Tablo-14: Yazıhüyük Yerleşmesinde Aile İşletmelerinin B.Baş Hayvan Varlığı

	adet	%Oran
1.-5 adet	27	67.5
5.-10 adet	11	27.5
10.-+ adet	2	5
<b>Toplam</b>	<b>40</b>	<b>100</b>

Grafik-8: Yazıhüyük Yerleşmesinde Aile İşletmelerinin B.Baş Hayvan Varlığı



### 3.5.FİZİKSEL ÇEVRE ve ARAZİ KULLANIM DURUMU

#### 3.5.1.Konut

Yazıhüyük yerleşmesinde yerleşme deseni bütününde incelendiğinde; %86.4 oranında 1 katlı, %13.6 oranında d 1 katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir.



Yapıların büyük ölçüde yığma taş, özellikle de 2010 yılından sonra yapılaşmanın arttığı görüldüğünden bu tarihten sonra yapılan yapılarda betonarme ve karkas yapılanmanın olduğu görülmektedir.

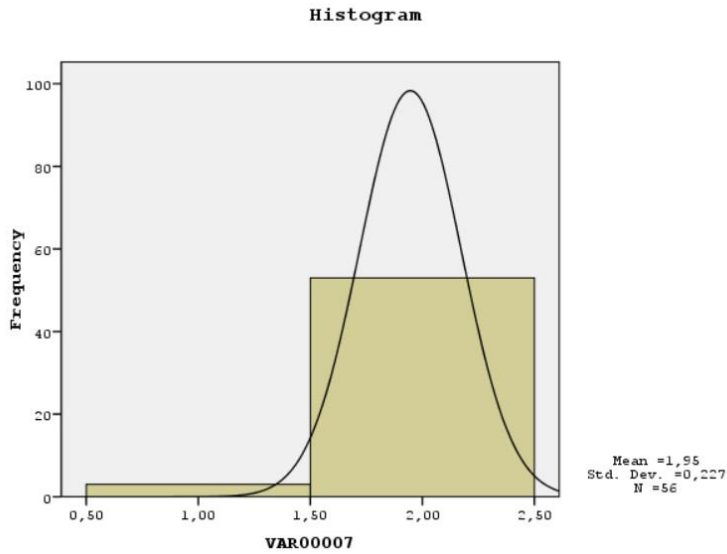
### **Kullanılan Konutun;**

#### **Mülkiyet Durumu**

**Tablo-15: Kalınan Konutun Mülkiyet Durumu**

		<b>Frekans</b>	<b>%Oran</b>
<b>Değer</b>	<b>Kira (1)</b>	3	5.4
	<b>Mülk (2)</b>	53	94.6
	<b>Toplam</b>	56	100.0

**Grafik-9: Kalınan Konutun Mülkiyet Durumu**

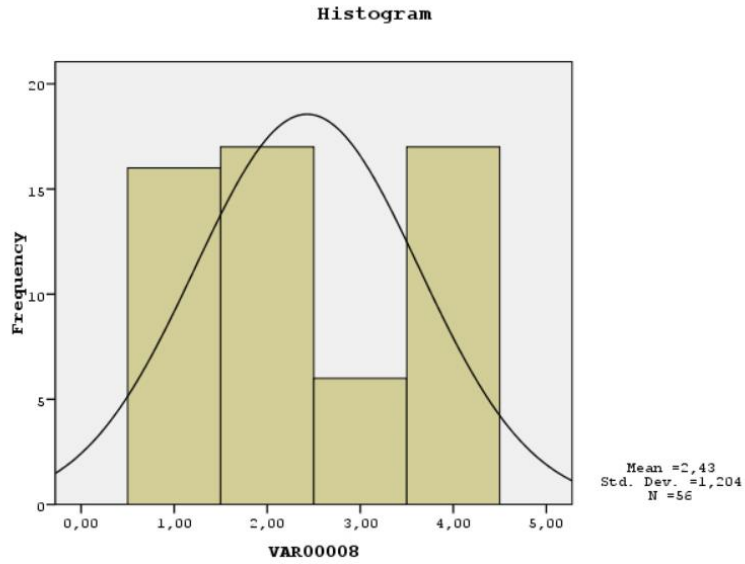


## Konut Büyüklüğü;

Tablo-16: Kalınan Konutun Alan Büyüklüğü

		Frekans	%Oran
Değer	45-100 m2 (1)	16	28.6
	100-120 m2 (2)	17	30.4
	120-145m2 (3)	6	10.7
	145-+ m2 (4)	17	30.4
	<b>Toplam</b>	<b>56</b>	<b>100.0</b>

Grafik-10: Kalınan Konutun Alan Büyüklüğü

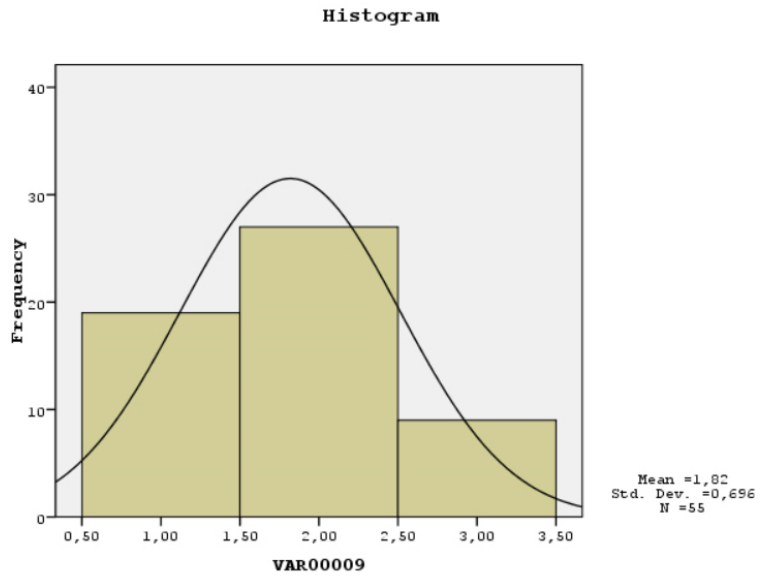


## Bina Yapım Yılı;

Tablo-17: Kalınan Konutun Yapım Yılı

		Frekans	%Oran
Değer	2000-öncesi (1)	19	34.5
	2000-2010 (2)	27	49.1
	2010-+ (3)	9	16.4
	<b>Toplam</b>	<b>55</b>	<b>100.0</b>

Grafik-11: Kalınan Konutun Yapım Yıllarına Göre Dağılımı

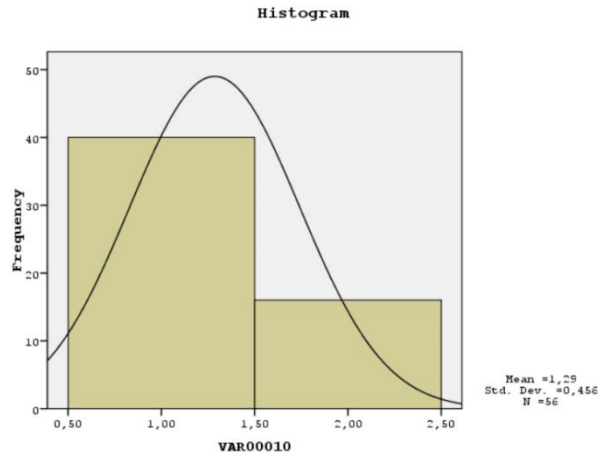


## Kalınan Konuttan Memnuniyet Durumu

Tablo-18: Kalınan Konuttan Memnuniyet Durumu

		Frekans	%Oran
Değer	Memnun (1)	40	71.4
	Tamirat Gerekli (2)	16	28.6
	Toplam	56	100.0

Grafik -12: Kalınan Konuttan Memnuniyet Durumu



### 3.5.2.Sosyal Teknik Altyapı Alanları

#### Eğitim Alanları

Yazılıyük yerleşmesinde; 1 adet ilkokul, 1 adet de ortaokul bulunmaktadır. Yerleşmede lise alanı talebi üst düzeyde olduğu yappılan anket çalışmalarından görülmektedir.

#### Belediye Hizmet Alanları – Sağlık Tesis Alanları

Yazılıyük yerleşmesinde; Belediye yönetim yapısı, Belediye araçları garajı, altyapı terfi merkezi olamk üzere kullanımlar yer almaktadır. Ayrıca belediye



binasının zemin katında eczanesi, ayrıca sağlık tesis alanı olarak kullanılan alan yerleşmede aile hekimliği hizmeti vermeye devam etmektedir.

### **Cami Alanları**

Yerleşme bütününde faaliyet gösteren 3 adet cami alanı yer almaktadır.

### **İçme Suyu Şebekesi**

14.03.2016 tarihinde İlbank A.Ş tarafından yaptırılan halihazır haritalar ve yürürlükteki (2011) mer'i imar planı kapsamında 2015 yılında içmesuyu projelendirilmiş ve uygulamaları günümüz itibarı ile gerçekleştirilmiştir.

### **3.6.TARİHSEL GELİŞİM VE BUGÜNKÜ KENTSEL MEKÂN OLUŞU**

Kasaba adının Osmanlı yönetiminde (1530) Yazar olduğu düşünülüyor. Bu dönemde Melegübü olan Nahiyenin karye ve mezra olarak 17 yerleşim birimi bulunmaktadır. Derinkuyu ilçe sınırları içinde üç yığma höyük vardır. Bunlar Til köyündeki Manayı, İlçenin doğusunda eski bir yerleşim yeri olan Kırağcaşar mevkiinde ve Yazıhüyük içindeki höyüklerdir. Yazıhüyük'de bulunan höyük kasabaya adını vermiştir. Yer adları ve isim tamamlaması nedeniyle kasaba Yazıhüyük adını almıştır.

Yazıhüyük (arkeolojik sit alanı) ve çeperlerinde gelişen kent; süreç içerisinde örümcek ağı modeline benzer şekilde çevre alanlarda yağ deseni şeklinde yayılmıştır. Tapulama sahası sınırı

### **4.PLANLAMA İLKELERİ**

Derinkuyu İlçesi, Yazıhüyük Beldesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı birbiriyle ilişkili 7 ana ilkeyi içermektedir. Bunlar,



koruma ve yaşatma, çevresel kalitenin sağlanmasına, ulaşım, işlevsel yeterliliğe, sosyal-kültürel-mekânsal bütünleşmeye, sağlık ve konfor koşullarını iyileştirilmesine ve planlamanın ekonomik boyutuna ilişkin ilkelerdir.

### **Koruma ve Yaşatma İlkeleri**

- Arkeolojik sit alanı ve sınırlarının ve çevre yerleşmeleri ile yapılaşma baskılarının bertarafı,
- Tarım topraklarının ve sağlıklı tarımsal ve hayvancılık işletmelerinin devamlılığının sağlanması,
- Planlama alanı bütünü içerisinde yer alan kurutma deresi ve DSİ Bölge Müdürlüğü'nce belirlenen Taşkın Koruma Alanını ve genel kullanım kararlarının belirlenmesi,
- Toprak, su ve hava kirlenmesini ve çevre sorunlarını tetikleyici işlevlerin zararlarının plan kararları ile kontrol altına alınmasıdır.

### **• Çevresel Kalitenin Sağlanması İlkeleri**

- Sosyal ve teknik altyapı sorunlarının giderilmesine yönelik çağdaş, işlevsel, ekonomik, estetik, ergonomik, yönlere sahip çözümlerin üretilmesi,
- Çevresel risklerin (yer altı, yer üstü su kirliliği, toprak, hava) azaltılması için gereken tedbirler alınmasıdır.

### **• İşlevsel Yeterlilik İlkeleri**

- Mevcut alan kullanımının ve işlevlerin amaca dönük yerleşme aktiviteleri ile uyumlu biçimde sürdürülmesinin sağlanması,

### **• Ulaşım İlkeleri**



- Mevcut ulaşım sisteminin alan bütünü ve çevresi ile etkin bir şekilde fonksiyonel kullanımının sağlanması,
- Alt ölçeklerde verilecek plan kararlarında yeni ulaşım talebinin yaratılmamasıdır.

- **Sosyal-Kültürel-Mekânsal İlkeleri**

- Planlama sürecinde ortaya çıkabilecek sosyal maliyetleri telafi edici düzenlemeler yapılması,
- Alan kullanıcılarına yönelik sosyo-kültürel mekânların yeterli ve çeşitli olması sağlanması,

- **Sağlık ve Konfor Koşullarını İyileştirme İlkeleri**

- Mekan tasarımında kırsal karakterli yapısal kullanımın devamlılığı oluşan kat rejimi ve alan kullanım alışkanlıklarının korunması,

## **5.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR**

### **5.1.1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Nevşehir – Niğde – Kırşehir – Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yapımı aşamasında Yazıhüyük (Nevşehir) Yerleşmesinin sayısal kadastral altlığı, Nevşehir İl sınırları ve Belediye idari sınırlarının ki hatta Yazıhüyük (Nevşehir) İdari sınırlarının Aksaray – Nevşehir Karayoluna yaklaşık 750m mesafede olması, (ÇDP’nda Yazıhüyük İmar sahası sınırında olduğu gösterilmektedir. Bu durum Yine 2011 Revizyon Planlarında bu bölgedeki planlama kararı idari sınırın Suvermez Köyü tapulama sahası sınırlarında olduğu tespit edildiğinden bu

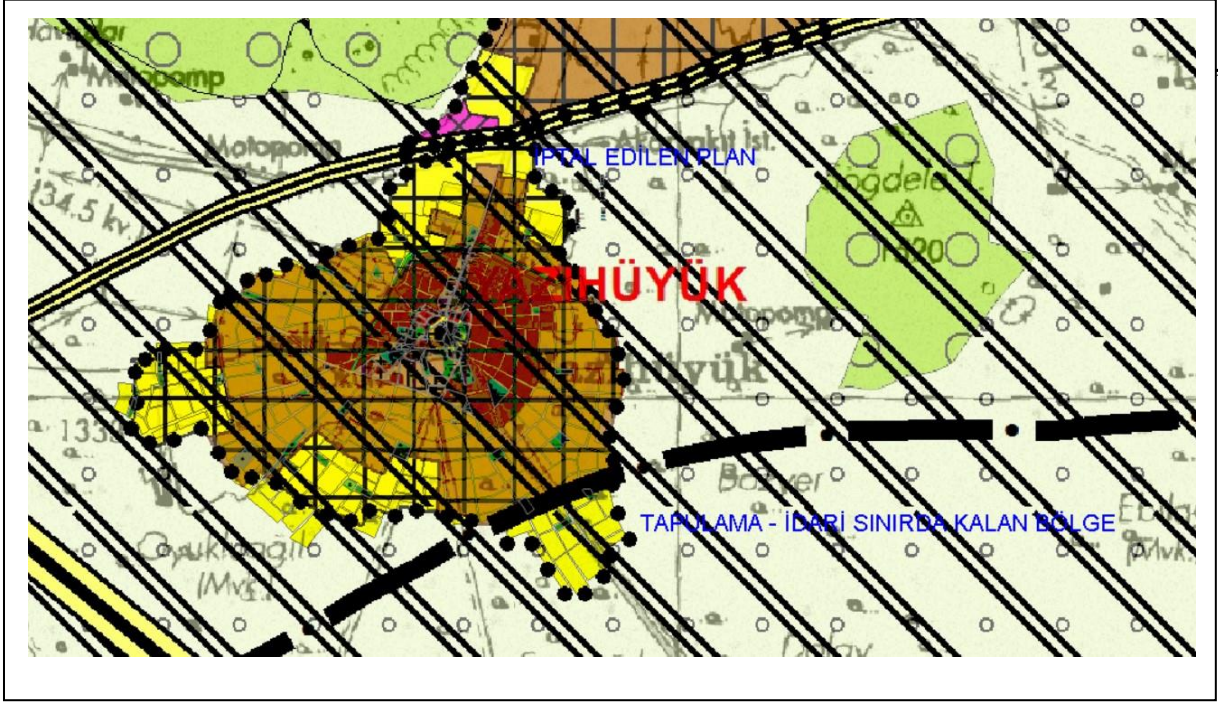


alandaki plan kararları Yazıhüyük Belediye Meclisi Kararı ve Plan kararları doğrultusunda iptal edilmiştir. Bu alandaki iptal sağlandığından dolayı ortada yer alan hukuksal sorunlar da ortadan kaldırılmıştır. Bu alanda Mülga Suvermez Belediyesi bir imar faaliyetinde de bulunmadığından ilgili iptal edilen alan plansız olarak bulunmaktadır. Bu alanda ve Nevşehir İl sınırları da Sayısal Kadastro ve idari sınırları kapsamında sınır kararları yanlış işlendiği ortadadır.

Ayrıca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Revizyon İmar Planına esas Kurum görüşünde ( 05.06.2017 Tarihli yazısında Tapulama sahası sınırında ve idari sınırlarda aynı durumun devamlılığı yönünde bir görüş bildirmiş olsa da 2011 yılı Yazıhüyük planları 630 ha dolaylarında olduğu aynı sınırların korunması gerektiği bildirildiği görülmektedir. 597 ha planlama sınırı mevcut sınır olduğu tespiti 1/5000 – 1/1000 sınırlarında sayısal işlendiğinden alan kapama ve alan büyüklüğü sınırının da eksik (dönüşüm vb hatalardan kaynaklandığı düşünülmektedir.) ÇDP yapım aşamasından sonra oluşan sayısal kadastral altlık ve 2016 yılında yapılan sayısal halihazır haritalar çerçevesinde mevcut plan sınırlarına aynen riayet edildiği;

Bu koşullar çerçevesinde ÇDP’ni incelendiğinde diğer temel planlama yaklaşımları ile Nazım İmar Planı Revizyonu kararlarının örtüştüğü görülmektedir.





630 ha'lık alana esas koruma kullanma dengeleri içerisinde mevcut eğilimler ve yüksek hızlı ten gar alanı ile fuar alanı varlığı sebebiyle alana dönük potansiyel gelişmeler etüt edilerek hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; bölgede yaklaşık 4300 kişinin yaşaması öngörülmüştür.

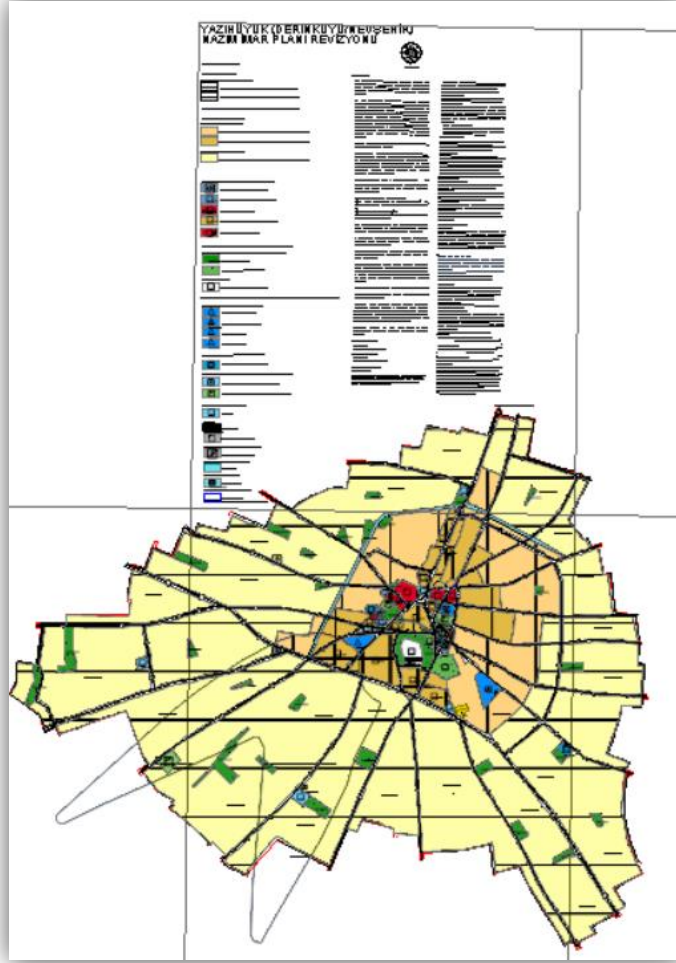
Kentsel Çalışma Alanları; planlama alanında Ticaret Alanları, hizmet ettikleri ölçeğe ve türe göre 3'e ayrılmaktadır. Planlama alanının merkezini oluşturan ve planlama alanı ile birlikte tüm kente hizmet edecek fonksiyonları barındıran alanlar, Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. Ticaret Alanı'nın güney ve doğu çeperinde merkezin devam aksı olarak Konut-Ticaret Alanları önerilmiştir. Ayrıca planlama alanının doğusunda, Isparta yoluna cepheli hat boyunca kuzey sınıra kadar Toplu İş Yeri alanları planlanmıştır.

Gelişme Konut Alanları ile mevcutta yapılaşması tamamlanmış 2 adet konut adasının ayrımı yapılmış ve kuzeybatı bölgesinde yer alan konut adaları



dışındaki tüm kullanımlarda Emsal:0.80 olarak öngörülmüştür. Kuzeybatı bölgesi gelişme konut alanlarında ise E=0.60 yapılaşma planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde yer alan kültür varlıkları bu planda gösterilerek korunmuş, bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının da uygun görülen bölgelerde yer seçimleri yapılmıştır.



Harita-4: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

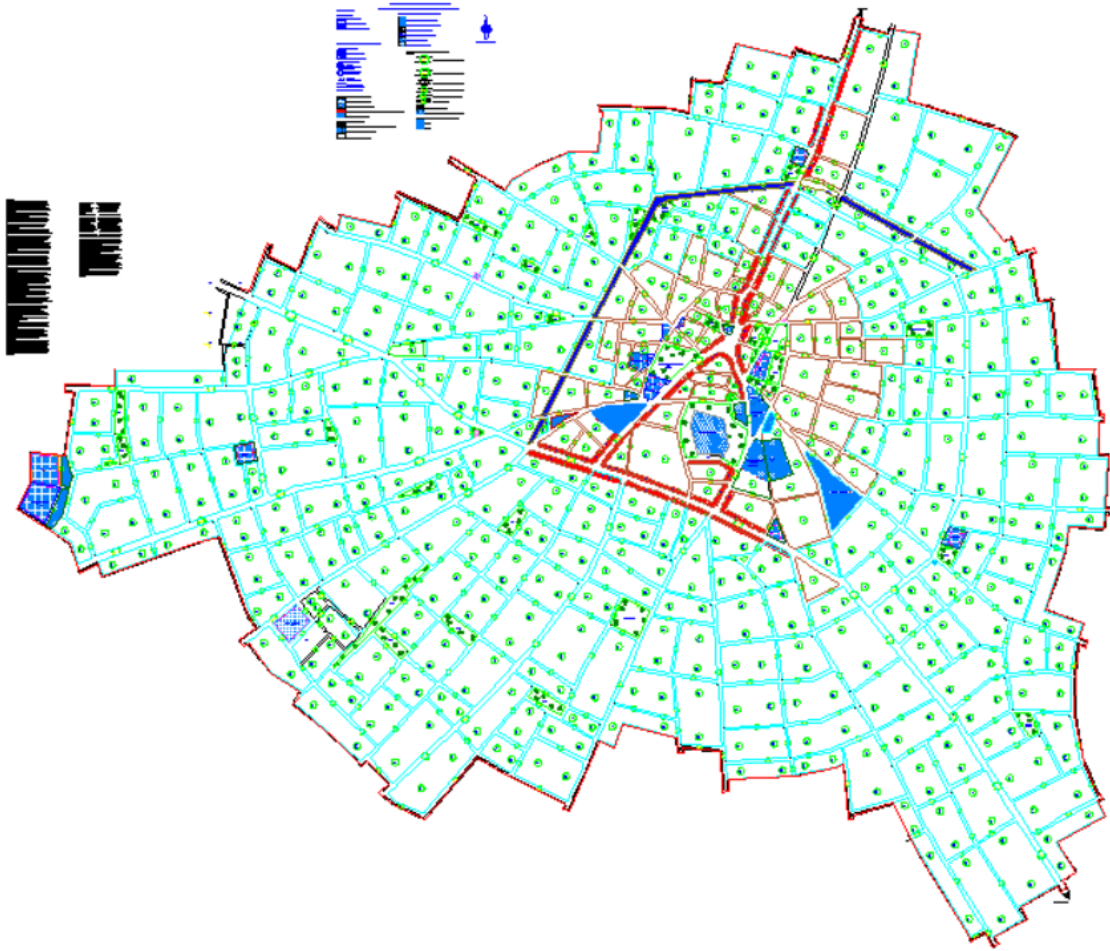
### 5.3. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları:

Yazihüyük Beldesinin 1/1.000 ölçekli imar planları farklı dönemlerde hazırlanmış olmakla birlikte son olarak 2011 yılında Revizyon İmar Planı yine



630 ha için hazırlanmıştır. Ancak Suvermez Köyü tapulama alanında kalan Yazıhüyük Yerleşmesi imar sahasına yönelik sınırlar imar planı kapsamında çıkartılmıştır.

İmar planlarında yapı yoğunluğu  $E=0,40$  ile  $0,90$  arasında değişmektedir.



Harita -5: Planlama Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Sonuçta; Mevcut İmar Planı sınırları dahilinde onaylı planlar ve kurum görüşleri dahilinde Mekansal Planlar Yönetmeliği gösterim hükümleri çerçevesinde plan bölgelerinin bütünleştirilmesi gerekliliği oluşmaktadır.

## 6.PLAN TASARIM İLKELERİ

Plan amaç ve hedefleri ile planlama yaklaşımı doğrultusunda planın tasarım ilkeleri belirlenmiştir. Bu ilkeler:

- Planlama alanında, birbiri ile uyumlu ve ideal büyüklükte yürünebilir birimler oluşturmak,
- Yerleşmenin ihtiyaçlarını karşılayacak donatıları barındıran ticari ve pazarlama aktivite merkezleri tasarlamak,
- Nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarını planlama alanında sağlamak,
- Kent bütününe hizmet edecek donatı alanları kurgulayarak, planlama alanının kentle bütünleşmesini sağlamak,
- Planlama alanı içinde, erişim mesafelerine dikkat edilerek donatı alanlarının dengeli bir şekilde dağılmasını sağlamak,

Yaklaşık 630 Ha'lık alanı kapsayan ve alanda hazırlanan Nazım İmar Planı Revizyonu; üst ölçekli plan kararları ile uyumlu, yapılan düzenleme ile bölgenin temel ve geleneksel yapısının sürdürülmesi amacını taşımaktadır.



## 7.PLAN KARARLARI

### YERLEŐİME UYGUNLUK

**Yerleőime Önlemleri Alan.5-1 ( ÖA.5-1 ):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar;İnceleme alanı içerisinde kalan ve Yerleőime Uygunluk Haritalarında “ ÖA.5-1 “ olarak simgelenen alanlar olup, bu alanda yapılacak yapılar ile ilgili olarak temel sistemlerinin her koşulda tek tip zemine ve dolgu yapılmaksızın oturtulması ve drenaj koşullarının sağlanması, ayrıntılı zemin etütlerinin yapılarak varsa belirlenen önlemlerin tümüne uyulması gerekli alandır. Bu alanda yapı temellerinin tasarımında, zemin etüdü çalışma sonuçlarına da uyularak şişme riski göz önüne alınıp temel tasarımları yapılması gerekli alandır. Alanda drenaj koşullarının sağlanması, ayrıntılı zemin etütlerinin yapılarak varsa belirlenen önlemlerin tümüne uyulması, drenaj koşullarının sağlanması adına yapılaşmaların etrafına çevre duvarının çekilmesi gerekli alandır. Alanda uygulama projeleri aşamasında drenaj önlemleri alınması gerekliliğine Zemin Etüdü aşamasında karar verilmelidir. Ayrıca buralardaki hafriyat kazılarında can ve mal güvenliği sağlamak amacı ile parsel bazında projelendirilmeli ve gerekli iksa yapıları uygulanmalıdır. Alan da DSİ XII. Bölge Müdürlüğü’ nden alınmış kurum görüşü doğrultusunda önlemler alınmalı ve planlamalar yapılmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde yapılacak her tür yapıda; kaplama ya da yapı taşı olarak yöresel taş kullanılmasına karar verilmesi durumunda; kullanılacak bu yapı taşının Tıbbi Jeolojik Açından her tür analizi yaptırılarak, risk içerip içermediğinin tespitinden sonra kullanılması gerekmektedir.



## 7.1.ULAŞIM

Planlama alanı; kara, hava ve demiryolları açısından düğüm noktasında bulunan ve metropoliten alanın ana alt merkezi işlevlerini üstlenebilecek bir noktadadır.



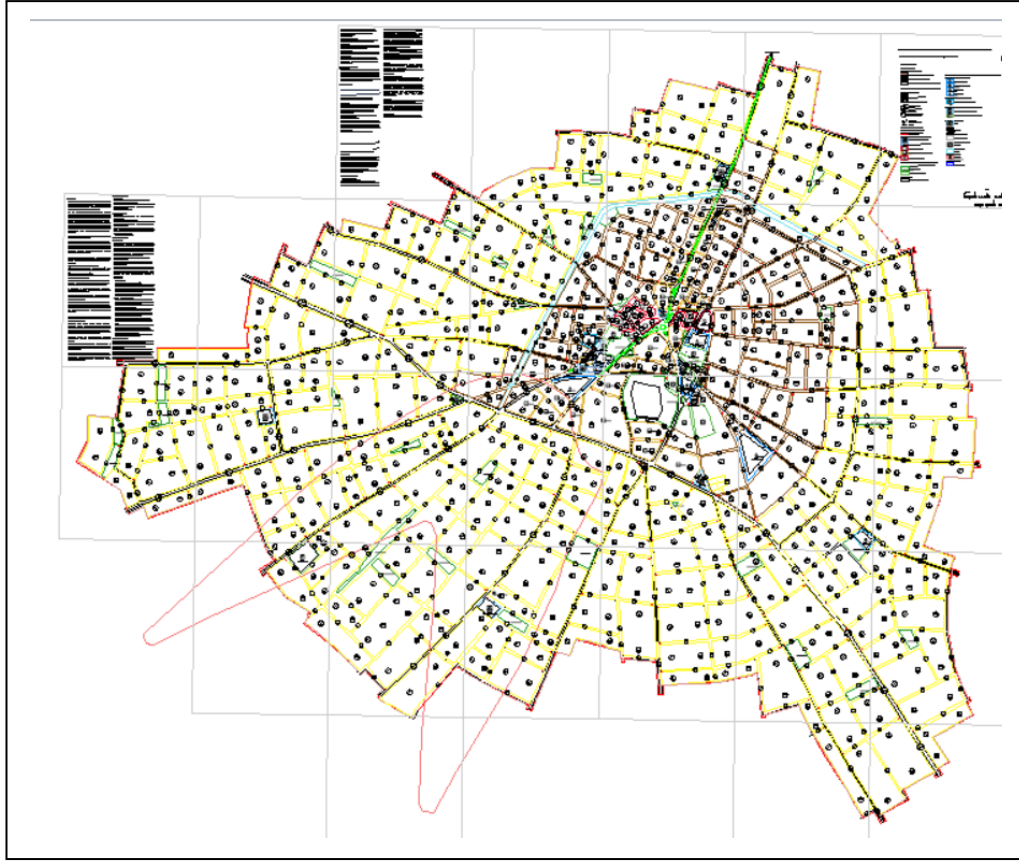
Harita -6: Planlama Alanı Çevre İlişkileri

Ulaşım kademelenmesini oluşturan taşıt yolları şu şekildedir:

- **Semt Dağıtıcıları (Ana Yol/Cadde):** Planlama alanını, kentin diğer bölgelerine (kent merkezi, iskan alanları, sanayi vb.) bağlayan yollardır. Nazım imar planında, planlama alanının kuzey sınırını oluşturan 18m ve kuzey – güney aksı ve 20 m doğu batı aksı ana taşıt bu gruba girmektedir.
- **Yerel Dağıtıcılar (Toplayıcı Yol):** Planlama alanı içindeki erişim yollarının trafiğini toplayarak semt dağıtıcısı olan ana yollara aktaran taşıt yollarıdır. Nazım imar planında, 15 m ve 10m 'ye kadar genişliğindeki taşıt yolu bu gruba girmektedir.

- **Erişim Yolları (Sokak):** Yapı adalarına doğrudan erişimi sağlayan yollardır. Ulaşım ağının en uç noktalarını oluştururlar. Nazım imar planında, 10m m ve 7 m genişliğindeki sokaklardır.

Yoğun trafik akımlarının kanallaması ve süreklilik arz eden trafik, yönlendirme ve kanallaması olası trafik akımının dağıtımını ve desantralizasyonu hedeflenmiştir. Nazım imar planında, 12 m ve 15 m genişliğindeki yollar, planlama alanı için 2. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup, bu akslar yapı adalarına doğrudan erişim sağlayan sokak görevini üstlenmektedirler. Bu sokaklar, doğrudan ana ve toplayıcı yola bağlanmaktadır.



Harita -7: Planlama Alanı Ulaşım Kadamelenmesi

## 7.2.NÜFUS VE YOĞUNLUK

Planlama alanında projeksiyon nüfus belirlenirken plan kararları, kentin dinamik yapısı, planlama yaklaşımı, yakın çevre yapılaşma değerleri ve konut üretme ihtiyacı gibi hususlar göz önünde bulundurulmuştur. Planlama alanında 6800 kişinin yaşaması öngörülmektedir.

Planlama alanı için belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo.9'da gösterilmiştir.

**Tablo -1:Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları**

<i>ALAN KULLANIM KARARI</i>	<i>ALAN (m<sup>2</sup>)</i>	<i>ALAN (ha)</i>	<i>kişi/m<sup>2</sup></i>	<i>Standart (m<sup>2</sup>)</i>
<i>PARK</i>	138685.2	13.9	20.39488	10
<i>LİSE ALANI</i>	15198.45	1.5	2.235066	2
<i>CAMI</i>	15646.13	1.6	2.300901	0.5
<i>İLKOKUL ALANI</i>	15134.18	1.5	2.225615	2
<i>AİLE SAĞL MER*</i>	6601.73	0.7	1	2
<i>SOSYAL TESİS</i>	1699.57	0.2	0.249937	0.75
<i>ANAOKULU**</i>	1543.77	0.2	0.227025	0.5

\*Aile Sağlığı Merkezi alanı mevcut Sağlık Ocağının Aile Hekimliğine düşürülmesi ayrıca revizyon kapsamında ilave bir sağlık ocağı alanı da oluşturulmuştur. Derinkuyu ilçe merkezine yakınlığı nedeni ile bu amaçlı bir talep oluşmayacağı görülmüştür.



\*\*Planlama alanı mevcut kentsel bir alanın parçası olduğundan yürüme mesafeleri gözönüne alınarak, bölgeyi çevreleyen planlı alanlar ve sosyal – teknik altyapı alanları da dikkate alınmış ve dengelemesi yapılmıştır. Ayrıca diğer ilkokul alanlarında da ana okulu alanı uygulaması yapılabileceğinden alan standardı sağlanmıştır.

Planlama alanında, Yazıhüyük kent yapısı da gözetilerek ortalama hane büyüklüğü 5 kişi, ortalama kişi başına düşen konut inşaat alanı ise 30 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Bu durumda, alanda ortalama konut büyüklüğü yaklaşık 150 m<sup>2</sup> olacaktır.

-6800 kişi plan nüfusuna göre hesaplamalar yapılmıştır.

Bu çerçevede;

Tablo-2:Planlama Alanı Alan Kullanım Kararına göre Dağılımı

ALAN KULLANIM KARARI	Oran	Durum (m2)	Alan (ha)	Kişi Başı Alan (m2)
BHA	0.11%	6877.72	0.7	1.0
MEZARLIK	0.31%	19273.97	1.9	2.8
PARK	2.20%	138685.2	13.9	20.4
LISE ALANI	0.24%	15198.45	1.5	2.2
TRAFO ALANI	0.01%	613.76	0.1	0.1
CAMI	0.25%	15646.13	1.6	2.3
ILKOKUL ALANI	0.24%	15134.18	1.5	2.2
SU YUZEYI	0.50%	31778.23	3.2	4.7
PAZAR ALANI	0.06%	4027.96	0.4	0.6
RESMI KURUM	0.02%	1288.17	0.1	0.2
AILE SAGL MER	0.10%	6601.73	0.7	1.0
SOSYAL TESIS	0.03%	1699.57	0.2	0.2
ACIK SPOR TES	0.14%	8941.9	0.9	1.3
KAPALI SPOR TES	0.11%	6894.26	0.7	1.0
ANAOKULU	0.02%	1543.77	0.2	0.2
KONUT	0.04%	2308.83	0.2	0.3
ORTAOKUL ALANI	0.04%	2416.5	0.2	0.4
TICARET	0.32%	19945.96	2.0	2.9
REFUJ	0.05%	3369.95	0.3	0.5
PASIF YESIL	0%	210.8	0.0	0.0
GELİŞME KONUT ALANI	62.39%	3931518	393.2	578.2



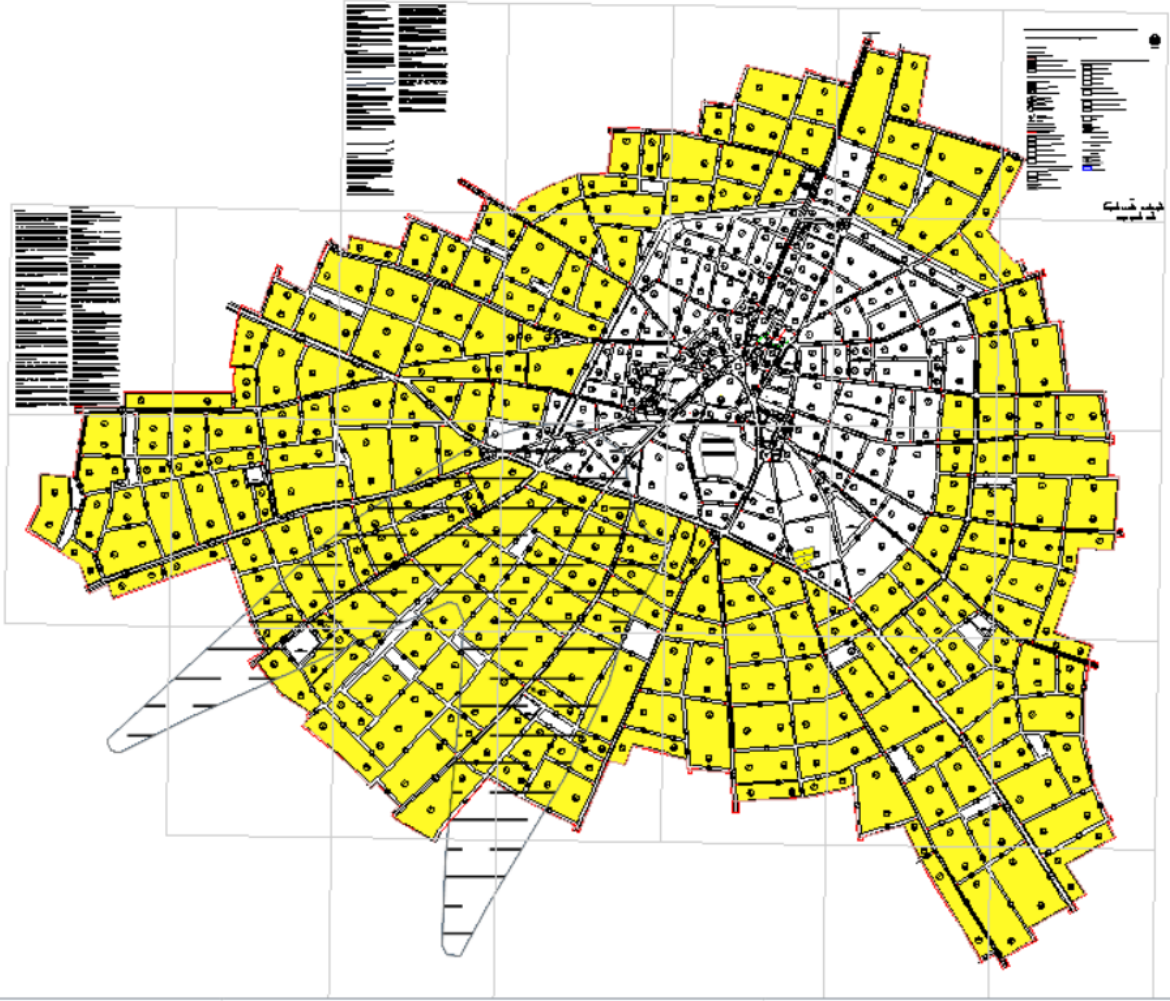
<b>MESKUN KONUT ALANI</b>	11.22%	707143.2	70.7	104.0
<b>TİCARET - KONUT ALANI</b>	0.0	166945.4	16.7	24.6
<b>YOL + OTOPARKLAR</b>	0.2	1193591.6	119.4	175.5
<b>TOPLAM ALAN</b>	100%	6301655	630.2	

### 7.3.KONUT ALANLARI

Planlama alanında, belirlenen yaklaşım doğrultusunda 6800 projeksiyon nüfusun, alansal büyüklük bakımından birbiri ile dengeli, kullanıcılarının günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği ve sosyal ilişkiler kurabileceği bir yerleşme merkezi bulunmaktadır.

Planlama alanında, Konut Alanları için aynı yoğunluk değeri belirlenmiştir. Net 240 kişi/ha yoğunluk kararına göre plan yoğunluğu ön görülmüştür. Bu alanlarda yaşayacak kişi sayısı hesaplanırken, tüm katların konut kullanımında olacağı varsayılmıştır. Ayrıca Ticari Konut Alanlarının da %50'sinin konut kullanımına göre yapılacağı kabul edilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma şartları  $E=0.90$  Yençok=3 Kat'tır.





Harita -8a: Planlama Alanının Gelişme Konut Alanları Konumlanması

Tablo-3: İmar Planında Nüfus Yoğunluğuna Esas Alan Kullanım Karar ve Dağılımları

	ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL	Toplam İnşaat Alanı	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	PARSEL ADET	DAİRE SAYISI	ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
GELKON0402KAT	3931518	0.4	1572607.0	5000.0	786.3	1.0	4.0	3145.214
MESKON0902KAT	128634.7	0.9	115771.2	1500.0	85.8	1.0	4.0	343.0258
MESKON0402KAT	382780.4	0.4	153112.2	1500.0	255.2	1.0	4.0	1020.748
MESKON0802KAT	195728.1	0.8	156582.5	1500.0	130.5	1.0	4.0	521.9416
TICKON2	11194.54	2	16791.8	750.0	14.9	4.0	4.0	238.8169
TICKON160	44052.18	1.6	52862.6	750.0	58.7	3.0	4.0	704.8349
TICKON0902	68406.6	0.9	30783.0	750.0	91.2	1.0	4.0	364.8352
TICKON0903KAT	43292.1	0.9	19481.4	750.0	57.7	2.0	4.0	461.7824
TOPLAM ALAN	4805606		2117991.8					6801.199



Harita -8b: Planlama Alanının Meskûn Konut Alanları Konumlanması

Meskun konut yerleşimi kurutma kanalı boyunca merkeze kadar olan örümcek ağı modeline benzer bir şekilde konumlanmışlardır..

## 7.4.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### Ticaret Alanları

Planlama alanında Ticaret Alanları, Planlama alanının merkezini oluşturan ve planlama alanı ile birlikte tüm kente hizmet edecek fonksiyonları barındıran



alanlar, “T” Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. “T” Ticaret Alanı'nın kuzey ve güney aksı ile Ticaret – Konut alanları fonksiyon alanlarının devamlılığı niteliğidne ana yol boyunca planlanmıştır. Kent çekirdeği merkezi idari alan (belediye alanı) çevresi ile park alanı ve sosyal tesisler ayrıca spor tesisi ile bir bütün içerisinde ticaret fonksiyonu ile güçlü bir merkez oluşturulması planlanmıştır.

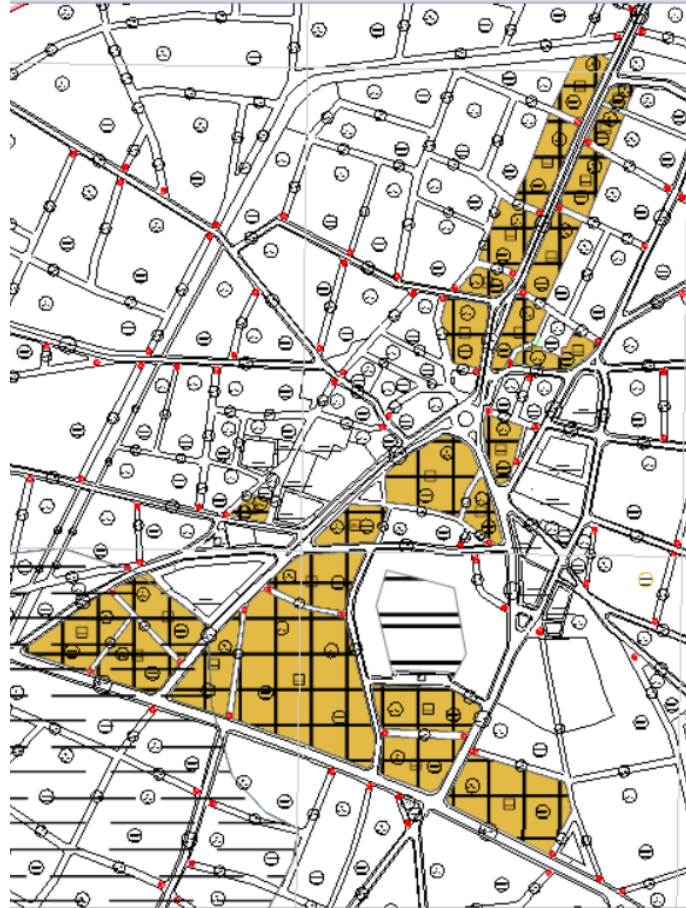


Harita -9: Planlama Alanının Ticaret Alanları

### **Ticaret - Konut Alanları**

Kurutma kanalının güney sınırından başlamak üzere ana taşıt yolu aksı boyunca karşılıklı olarak kent merkezi alanına doğru ve kent merkezini sıçaldıktan sonra 20 m'lik taşıt yoluna doğru cepheli imar adalarında bu karar kullanımı

planlanmıştır. 5 katlı alanlarda %80 den fazla, 4 karlı konut alanlarında %75'den fazla, 3 katlı alanlarda %70'den fazla 2 katlı alanlarda da %50'den fazla konut kullanımı yer alamayacak ölçütlerde planlanmıştır.



Harita -10: Planlama Alanının Ticaret-Konut Alanları

## 7.5.EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

Planlama alanı, Mahalle yaklaşımı doğrultusunda, konut yoğunluklu mahallede 4 adet eğitim, tesisi planlanmıştır. Ayrıca 1 adet de kapalı spor tesis alanı birlikte bir eğitim alanı planlanmış olup sağlıklı bir eğitim alanı çevresi teşekkülü hedeflenmiştir.



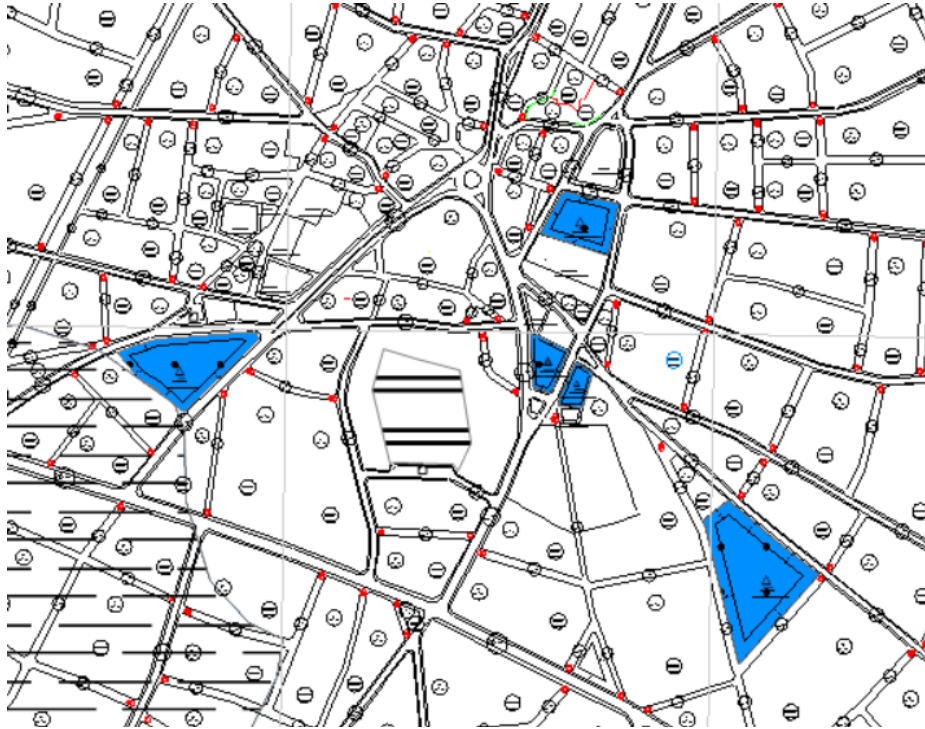
Bu alanlar kapsamında;

Anaokulu Alanı; E=0.60 Yençok=6.50,

İlkokul Alanı; E=1.20 Yençok=12.50,

ortaokul Alanı; E=1.20 Yençok=12.50,

Lise Alanı; E=1.20 Yençok=12.50 olarak planlanmıştır.



Harita -11: Planlama Alanının Eğitim Alanları

## 7.6.SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

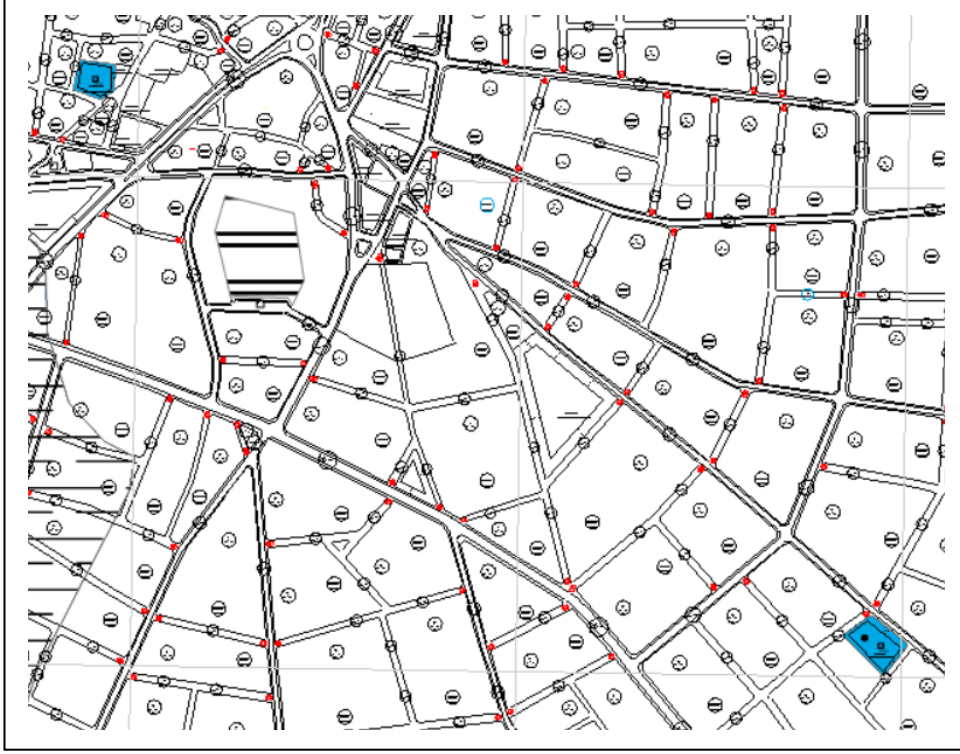
Sağlık Tesisi Alanı, planlama alanının merkezinde belediye hizmet alanının



batısında ve planlama alanının güney doğusunda olmak üzere iki adet planlanmıştır. Bu amaca dönük hizmet etmesi planlanmıştır.

Bu alanlarda yapılaşma;

E=0.60 Yençok=6.50 ve E=1.00 Yençok=9.50 olarak planlanmıştır.



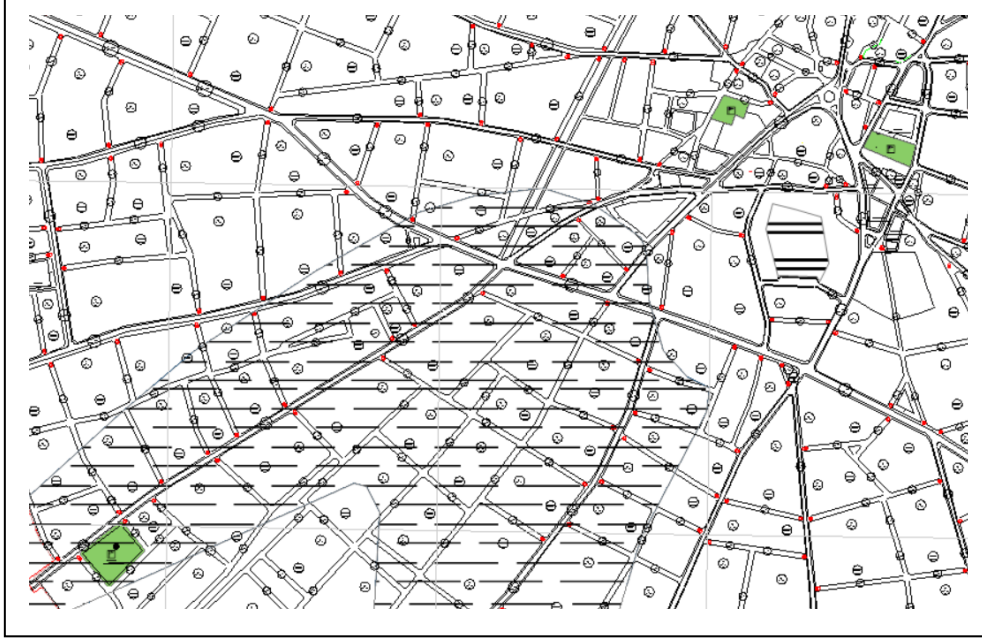
Harita -12: Planlama Alanının Sağlık Tesis Alanları

## 7.7.SOSYAL TESİS ALANLARI

Planlama alanının merkezinde; bölgede yaşayacak nüfusun sosyal ilişkilerini geliştirebilecekleri mekânlar oluşturmak adına, park alanı sınırında alanla



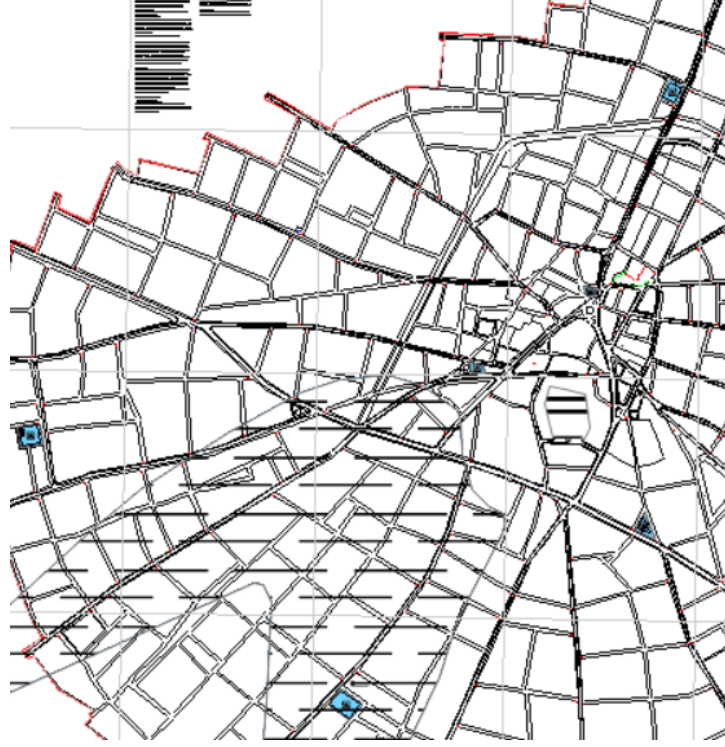




Harita -14: Planlama Alanı Spor Tesis Alanları

## 7.9.İBADET ALANLARI

İbadet alanları, buldukları konumda yer alan açık ve yeşil alanlarla ilişkilendirilmiş olup; bu sebeple uygulama aşamasında, yakınında yer alan açık ve yeşil alanlar ile bütünleşecek şekilde uygulama yapılmasına dikkat edilmesi önerilmektedir. Planlama alanında 7 adet İbadet Alanı planlanmıştır. Mevcut İbadet alanı artırılmıştır.



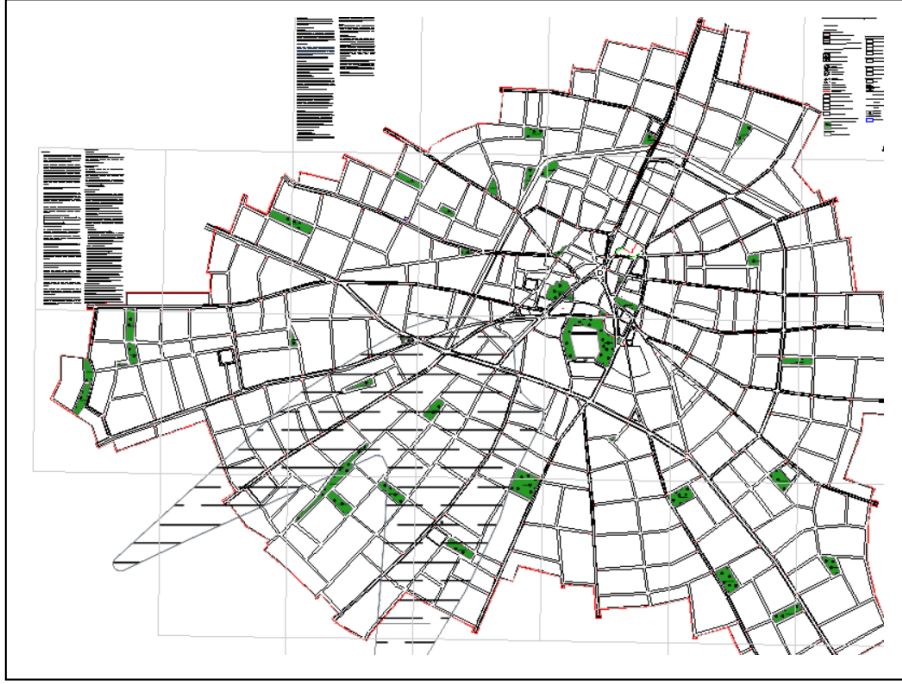
Harita -15: Planlama Alanı Cami Alanları

## 7.10.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR - MEYDANLAR

Kentte yaşayan nüfusun rekreatif faaliyetlerde bulunması, eğlenmesi, dinlenmesi ve sosyo-kültürel açıdan gelişimi açısından açık ve yeşil alanların etkisi büyüktür. Planlama alanında belediye alanının kuzeyi başta olmak üzere bu amaca dönük olarak kullanılmaktadır. Çevresindeki sosyo kültürel tesisler ve spor alanı ayrıca ticari alan yaopılanması ile kent çekirdeği dengeli ve işlevsel olarak planlanmıştır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak şekilde hazırlanacak peyzaj projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda yapılaşma şartları;  $E=0.03$  Yeçok=4.50'dir.

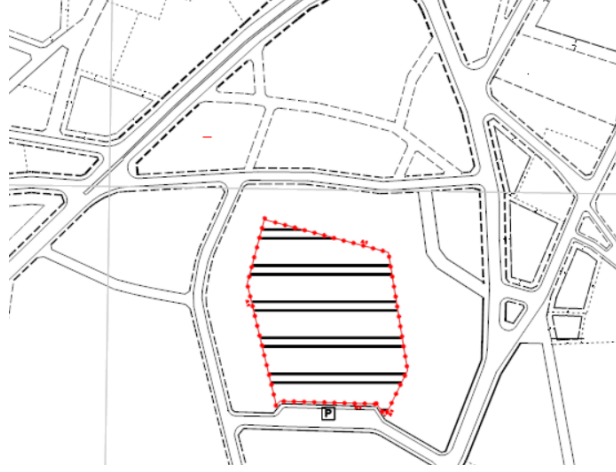




Harita -16: Planlama Alanının Aktif – Pasif Yeşil Alanları

## 7.11.KORUNAN ALANLAR (SİT ALANLARI-TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI

Nevşehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nca Yazıhüyük Höyüğünün sınırları; 2863 Sayılı Kanun kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar her türlü uygulama Nevşehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu iznine tabidir. Nazım İmar Planı Revizyonu sınırı ve konusu kapsam dışı tutulmuştur



Harita -17: Koruma Alanları I.Derece Arkeolojik Sit Alanı

Tablo-5: DOP'a Esas Alanları ve DOP Oranı

ALAN KULLANIM KARARI	Durum (m <sup>2</sup> )
PARK	138685.2
LİSE ALANI	15198.45
CAMI	15646.13
İLKOKUL ALANI	15134.18
SU YÜZEYİ	31778.23
PAZAR ALANI	4027.96
ANAOKULU	1543.77
KONUT	2308.83
ORTAOKUL ALANI	2416.5
YOL + OTOYOL	1193592
DOP'A ESAS ALAN TOPLAMI	1420331
TOPLAM ALAN	6301655
DOP ORANI	22.53901

Tablo-6: KOP'a Esas Alanları ve KOP Oranı

ALAN KULLANIM KARARI	Durum (m <sup>2</sup> )
BHA	6877.72
PARK	138685.2
RESMİ KURUM	1288.17



<b>AILE SAGL MER</b>	6601.73
<b>SOSYAL TESIS</b>	1699.57
<b>ACIK SPOR TES</b>	8941.9
<b>KAPALI SPOR TES</b>	6894.26
<b>KOP'A ESAS ALAN TOPLAMI</b>	170988.6
<b>TOPLAM ALAN</b>	6301655
<b>KOP ORANI</b>	2.713391



## PLAN HÜKÜMLERİ

### **A.GENEL HÜKÜMLER:**

1.BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 167 SAYILI YER ALTI SULARI HAKKINDA KANUN İLE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.

2.BU İMAR PLANI FİZİKİ KARARLARI, GÖSTERİMİ, UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.

3. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA AFET RİSKİNİN (DEPREM, SEL, HEYELAN VB.) DEĞERLENDİRİLMESİ, YAPILACAK TÜM YAPILARDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK



YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PLANLAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE ZEMİN ETÜDLERİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

4.İMARA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BERLİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5.2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN;

A)"HAVA KALİTE DEĞERLENDİRME VE YÖNETİM YÖNETMELİĞİ" NİN, B)"ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" NİN,

B)"SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NİN,

C)"KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NİN, İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAK VE GEREKEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

6.KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERLE İLGİLİ OLARAK; KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE “2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” VE BU KANUN’A BAĞLI OLARAK HAZIRLANAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



7.BU PLAN HÜKÜMLERİ ESASLARINA GÖRE YAPILACAK TÜM YAPILARDA SAĞLIK VE FEN KOŞULLARI, TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDART, YÖNETMELİK, GENELGE VE TÜZÜK HÜKÜMLERİNE UYMAK ZORUNLUDUR.

8. 9.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9.TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPILAR KORUMA ALANLARI TESCİLLİ VARLIKLARA İLİŞKİN UYGULAMA 2863 SAYILI (5226 - 3386 SAYILI YASALARLA DEĞİŞİK) KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.

10.PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18.MADDE HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İMAR UYGULAMASI YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ORTAK KULLANIM ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN (YOL, PARK, OTOYOL VB) O ADADAKİ PARSELLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. ANCAK, 18'İNCİ MADDE UYGULAMA



OLANAĞI KALMAMIŞ YA DA 18'İNCİ MADDE HÜKÜMLERİNİ UYGULAMA İMKÂNI OLMAYAN ALANLARDA İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

11.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YOL, PARK, OTOPARK, YEŞİL ALAN VB. KENTSEL AÇIK ALANLAR GİBİ KAMUSAL KULLANIM İÇİN AYRILAN ALANLAR AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.

12.PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFİYE İŞLEMLERİ YASAKTIR. YERLEŞME ALANI VE ÇEVRELERİNDE KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK DOĞAL VE EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİDE BULUNACAK ÇIKTILARIN ÖNLENMESİ İÇİN İLGİLİ İDARESİ TARAFINDAN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI MECBURİDİR.

13.ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

14.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU



ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN UNSURLARIN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA İLGİLİ İDARELERCE GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

15. SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

16.KONUT ALANLARINDA KENDİ PARSELİNDEN KARŐILANMAK ÜZERE 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 1 OTOPARK DÜŞECEK ŞEKİLDE OTOPARK ALANI AYRILACAKTIR. DİĞER KULLANIM ALANLARINDA İSE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

17.PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM FONKSİYONLARDA VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM AÇIK VE KAPALI ALANLARDA (YOL, YEŞİL ALAN, RESMİ KURUM VB.), PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

18.KONUT, GELİŞME KONUT VE TİCARİ-KONUT BÖLGELERİNDE ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLU YAPILAŐMAYI ÖZENDİRMEK ÜZERE BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI ARTIRILMAKSIZIN TOPLAM İNŞAAT ALANINA %10 İLAVE EDİLİR.



## ALAN KULLANIM KARARLARI

### GELİŞME KONUT ALANLARI

BU ALANLARDA;

-EMSAL=0.40 VE E=0.90'DİR. BU DEĞERLER PLANDA YAPI ADALARINDA GÖSTERİLMİŞTİR.

-BU ALANLARDA YAPILAŞMA AYRIK NİZAM OLARAK UYGULANACAKTIR.

-BİR PARSELDE 1'DEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

-BU PARSELLERDE KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI OLARAK PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE İLİŞKİN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

-BU ALANLARDA DAİRE BAŞINA 1 OTOPARK DÜŞECEK ŞEKİLDE OTOPARK İHTİYACI KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

-BİNA BODRUM KATLARINDA ÜST KATLARDAKİ KONUT KULLANIMINDA YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNİN, KENDİ ÖZEL MÜLKLERİ OLAN VEYA ORTAK KULLANILAN DEPOLARI, ODUNLUKLARI, KÖMÜRLÜKLERİ, SİĞİNAK, KALORİFER DAİRESİ VE BUNUN GİBİ KULLANIMLARIN BİNA BODRUM KATINA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

-BODRUM KAT NET İÇ YÜKSEKLİĞİ KONUTLARDA MAKSİMUM (4,00) METREDİR.

-BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEMEZ.



## MESKÛN KONUT ALANLARI

BU ALANLARDA;

-E=0.40 VE YENÇOK= 2 KAT'TIR. BU DEĞERLER PLANDA YAPI ADALARINDA GÖSTERİLMİŞTİR.

-BU ALANLARDA YAPILAŞMA AYRIK NİZAM OLARAK UYGULANACAKTIR.

-BİR PARSELDE 1'DEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

-BU PARSELLERDE KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI OLARAK PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE İLİŞKİN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

-BU ALANLARDA DAİRE BAŞINA 1 OTOPARK DÜŞECEK ŞEKİLDE OTOPARK İHTİYACI KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

-KONUT ALANLARINDAKİ İFRAZ VE YÜKSEKLİK KOŞULLARI AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR:

-BU ALANLARDAKİ MEVCUT YAPILAR EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYANA KADAR RUHSAT HAKLARI MÜKTESEP KABUL EDİLİR. YIKILIP YAPILANMA DURUMUNDA İSE PLANDA ÖNGÖRÜLEN KARARLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

-BİNA BODRUM KATLARINDA ÜST KATLARDAKİ KONUT KULLANIMINDA YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNİN, KENDİ ÖZEL MÜLKLERİ OLAN VEYA ORTAK KULLANILAN DEPOLARI,



ODUNLUKLARI, KÖMÜRLÜKLERİ, SIĞINAK, KALORİFER DAİRESİ VE BUNUN GİBİ KULLANIMLARIN BİNA BODRUM KATINA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

-BODRUM KAT NET İÇ YÜKSEKLİĞİ KONUTLARDA MAKSİMUM (4,00) METREDİR.

-BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEMEZ.

## **B-KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **TİCARET ALANLARI**

-TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, İŞHANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOYOLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YOĞUNLUK GETİRECEK KONUT KULLANIMLARI YER ALAMAZ. BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ.



-BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

-BU ALANLARDA, TALİ MERKEZLERDE YER ALABİLECEK OLUP, YERLEŞMENİN GENEL GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMASI İÇİN İÇERİSİNDE BÖLGENİN İHTİYACI OLAN HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ SOSYAL DONATI ALANLARININ BULUNDUĞU ALT MERKEZLERDİR.

BU ALANLARDA;

-EMSAL=0.90 VE YENÇOK=3 KAT'TIR.

-BODRUM KATLARDA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR. BODRUM KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DÂHİLDİR.

-OTOPARK İHTİYACI KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

-BU ALANLARDA YÜKSEK ZEMİN KAT İÇ YÜKSEKLİĞİ İÇERİSİNDE YAPILAN ASMA KATLAR BİNA KAT ADEDİNDEN SAYILMAZLAR.

TİCARET + KONUT ALANLARI (TİCK)

-BU ALANLAR, MERKEZDEKİ YOĞUN KULLANIM BASKILARINI HAFİFLETMEK AMACI İLE TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILAMAZ. BU AMACA DÖNÜK TÜM ADALARDA KONUT YOĞUNLUĞU %50'Yİ GEÇEMEZ.



-BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI VE PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

-BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KARMA KULLANIMDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

-BODRUM KATLARDA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR. BODRUM KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DÂHİLDİR.

-OTOPARK İHTİYACI KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

## **BELEDİYE HİZMET ALANLARI**

-GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.



-BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYE ORTAKLIĞI BULUNAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN VE BU TESİSLERE ESAS DESTEK HİZMETLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

### **C-MÜKTESEP HAKLAR**

-BU PLAN ONANDIĞI TARİHTEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE SU BASMAN KOTUNA KADAR ÇIKMIŞ YAPILAR MER'İ İMAR DURUMUNA GÖRE İSKAN BELGESİ VERİLİR.

