







**7.4.1.1.6- PLANDA "ET" SEMBOLÜYLE EKO TURİZM BÖLGESİ (TARIM ODAKLI KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM) OLARAK GÖSTERİLEN KADASTRAL YOLA CEPHELİ MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE İLE ORMAN ALANLARINDA, ALT ÖLÇEKLİ NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILMASI KOŞULU İLE, BELİRLENMİŞ EMSAL (E=0,10), YENÇOK:7.50 M DAHİLİNDE; 7.4.1.1.5 MADDESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA ŞARTLARINA İLAVE YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI AŞMAYAN 4.2 MADDESİNDE TANIMLANAN EKO TURİZM/TARIM ODAKLI KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPISI YAPILABİLİR.**

EKO TURİZM BÖLGESİ (TARIM ODAKLI KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM) OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA, ALANIN BÜTÜNÜNDE PLANLAMA ÇALIŞMASI YAPILABİLECEĞİ GİBİ, KAPADOKYA ALAN BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRECEĞİ ETAPLAR HALİNDE DE PLAN TEKLİFLERİ DEĞERLENDİRİLEBİLİR. BU DURUMDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİNİN SUNULABİLMESİ İÇİN EN AZ PLANLAMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜNÜN 15000 M² OLMASI VE TEKLİFE KONU ALANIN KADASTRO YOLUNA CEPHESİNİN BULUNMASI ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA TARIM ALANLARININ KORUNMASI, TARIMSAL ÜRETİMDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİN SAĞLANMASI AMACIYLA OTOPARK, TERAS, HAVUZ, YAPILARA ULAŞIM İÇİN YOL GİBİ AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ İLE YAPILARIN TABAN ALANLARI TOPLAMI PARSELİN % 10'UNU GEÇMEZ. TARIMSAL ÜRETİMİ ENGELLEMEMEK AMACIYLA BU KULLANIMLAR PARSELİN %30'UNU GEÇMEYECEK ŞEKİLDE BİR NOKTASINDA OLACAK ŞEKİLDE TASARLANACAKTIR.

EKO TURİZM BÖLGESİ (TARIM ODAKLI KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM) OLARAK İŞARETLENEN ORMAN ALANLARINDA, MEVCUT AĞAÇLIK DOKUNUN KORUNMASI ESASTIR. BU ALANLARDA UYGULAMAYA BAŞLAMADAN ÖNCE ALANIN AĞAÇ RÖLÖVESİ ALINACAKTIR. ALANDA YAPILACAK PLANLARDA AĞAÇ RÖLÖVELERİ DİKKATE ALINARAK YÜRÜTÜLECEKTİR.

BU PLANDA "ET" SEMBOLÜN BULUNDUĞU ALAN, PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ YER SEÇİMİ KARARI KESİN OLARAK VERİLMİŞ ALAN OLMYIP, BU KULLANIMA İLİŞKİN PLAN HÜKÜMLERİNDE TANIMLANAN ŞARTLARI SAĞLAYAN TAŞINMAZLARA YÖNELİK, KAPADOKYA ALAN KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLECEK ALANLARDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ, BU PLANIN HEDEF VE STRATEJİLERİ DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA HAZIRLANABİLİR.

**7.4.1.1.7- EKOTURİZM YAPILARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.** BU YAPILAR KAT İRTİFAKINA VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLEMEZ, BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI ZORUNLUDUR.

**7.4.1.1.8- EKO TURİZM BÖLGESİ (TARIM ODAKLI KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM) SINIRI İÇİNDE KALAN YERLERDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI 2000 M²'Yİ GEÇMEZ.**

**7.4.1.1.9- BÜYÜK OVALARDAKİ KORUMA VE GELİŞTİRME AMAÇLI TARIMSAL ALTYAPI PROJELERİ VE ARAZİ KULLANIM PLÂNLARI, TOPRAK KORUMA KURULU GÖRÜŞLERİ DİKKATE ALINARAK, BAKANLIK VE VALİLİKLER TARAFINDAN ÖNCELİKLE HAZIRLANIR VEYA HAZIRLATTIRILIR.** BÜYÜK OVALARDA BULUNAN TARIM ARAZİLERİ HİÇBİR SURETTE AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. ANCAK ALTERNATİF ALAN BULUNMAMASI, TOPRAK KORUMA KURULUNCA UYGUN GÖRÜŞ BİLDİRİLMESİ ŞARTIYLA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINCA VE TALEBİN İLGİLİ OLDUĞU BAKANLIKÇA ORTAKLAŞA KAMU YARARI KARARI ALINMIŞ FAALİYETLER İÇİN TARIM DIŞI KULLANIMLARA TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINCA İZİN VERİLEBİLİR.

**7.4.2- MERA ALANI:** BU PLANDA MERA OLARAK TANIMLANAN ALANLARIN, DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK BÜTÜNCÜL KORUNMASI ESASTIR. ALANLARIN KULLANIMINDA "MERA KANUNU" VE "MERA YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**7.4.3- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN:** 6831 SAYILI ORMAN KANUNU İLE BELİRLENEN ORMAN REJİMİNE TABİ OLMAYAN, ANCAK SAHİP OLDUĞU DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, JEOMORFOLOJİK YAPISI VE KARAKTERİNİN KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN VE KISITLI KULLANIMLARA İZİN VERİLEN ALANLARDIR.

BU ALANLARIN ŞAHİS MÜLKİYETİNDE OLMASI DURUMUNDA; KADASTRAL YOLA CEPHELİ PARSELLERDE, BAŞKA BİR SINIRLAMA VE KORUMA KARARI YOKSA, TOPLAM İNŞAAT ALANI E=0.05 DAHİLİNDE TABAN ALANI 75 M2'Yİ, TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ AŞMAYAN, YÜKSEKLİĞİ İKİ KAT (YENÇOK=6.50 M.) OLAN, BARINMA AMAÇLI TEK YAPI VE TARIM, HAYVANCILIKLA İLGİLİ YAPILAR YAPILABİLİR. BİR PARSEL ÜZERİNDE MÜSTEMİLAT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. MÜSTEMİLAT BİNALARI BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR. BU ALANLARDA, İFRAZDAN SONRA ELDE EDİLECEK HER PARSEL 5000 M2'DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

BU ALANLARDA; TARIMSAL ÜRETİM VE TARIM SANAYİ ENTEGRASYONUNU SAĞLAMAK, BÖLGEDE ÜRETİLEN ÜRÜNLERİN YÜKSEK KATMA DEĞERLİ ÜRÜN HALİNE GETİRİLMESİ AMACIYLA TOPLAM İNŞAAT ALANI 1000 M² GEÇMEMESİ, E=0.10 YAPILAŞMA KOŞULUYLA TARIMSAL SANAYİ TESİSLERİ ALT ÖLÇEKTE PLANLANARAK YAPILABİLİR.

BU ALANLARIN EKO TURİZM BÖLGESİ (TARIM ODAKLI KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM) SINIRI İÇİNDE KALAN ARAZİLERDE ALT ÖLÇEKLİ NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILMASI KOŞULU İLE, BU PLANIN MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ İÇİN GEÇERLİ KOŞULLARI UYGULANIR.

**7.4.4- ORMAN ALANI:** BU ALANLAR 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR. ORMAN ALANINA İLİŞKİN SINIRLAR NEVŞEHİR ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15.06.2023 TARİH VE 8430673 SAYILI YAZISI EKİ ORMAN SINIRLARI BU PLANA İŞLENMİŞTİR. UYGULAMADA ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINIR.

BU ALANLARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR TESIS YAPILAMAZ.

ORMAN ARAZİLERİ ÜZERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ ÜST VE ALTYAPI TESİSLERİ (ORMAN YOLU, YANGIN EMNİYET BANDI, BEKÇİ KULÜBESİ, GÖZETLEME KULESİ, ACİL MÜDAHALE İSTASYONLARI, SU, ELEKTRİK, ARAÇ PARKI, DEPO ALANI) İÇİN KAPADOKYA ALAN BAŞKANLIĞI'DAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

**7.5- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI:** HALKIN SPOR, OYUN, EĞLENCE, REKREASYON İHTİYACINI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE, KENT VEYA BÖLGE ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESIS ALANLARINI İÇERİR. BU ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**7.5.1- MEZARLIK ALANI:** BU PLANIN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN GEREKSİNİM DUYDUKLARI MEZARLIK ALANLARI İÇİN, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEN SINIRLAMALARA UYGUN BİÇİMDE, KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DE ALINARAK, 1/50.000 ÖLÇEKLİ KAPADOKYA ALAN PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK DUYULMADAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILABİLİR

**7.6- SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ**

**7.6.1- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI:** BU ALANLAR, BÖLGEDEKİ YERLEŞİMLERDE ÜRETİLEN KATI ATIKLARIN TOPLANARAK İMHA EDİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA "KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE" UYULACAKTIR. BU ALANLARDA HAZIRLANACAK 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

**7.6.2- ATIKSU TESİSLERİ ALANI:** EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIKSULARIN "KENTSEL ATIKSU ARITIMI YÖNETMELİĞİ" UYARINCA BELİRLENEN KURALLARA UYGUN BİÇİMDE ARITILDIĞI VE BERTARAF EDİLDİĞİ TESİSLERİN KURULDUĞU/KURULACAĞI ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**7.7- SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

**7.7.1- ÜNİVERSİTE ALANI:** YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM, ARAŞTIRMA-BİLGİ, ÖĞRETİM VE İLETİŞİM MERKEZİ İŞLEVLERİNİ YÜKLENEK VE İÇERİSİNDE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ VE TEKNOPARK TESİSLERİNİN DE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE BELİRLENİR.

**7.7.2- KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:** BÖLGESEL VE KENTSEL BÜYÜKLÜKTE OLAN YEŞİL ALANLAR, SPOR VE OYUN ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESIS ALANI, SAĞLIK, EĞİTİM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI İÇERİR.

**7.8- AFETLER AÇISINDAN RİSKLİ ALAN:** DEPREM, SEL, TAŞKIN, HEYELAN, KAYA DÜŞMESİ, JEOLOJİK SAKINCALI ALAN, ÇIĞ VE BENZERİ AFETLERE UĞRAMIŞ OLDUĞU VEYA UĞRAYABİLECEĞİ, TESPİT EDİLEN ALANLARDIR.

**7.9- YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

**7.9.1- MANİA SINIRI:** HAVAALANLARINA EMNİYETLİ HAVA ARACI OPERASYONLARI DÜZENLENEBİLMESİ İÇİN HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENMİŞ YÜKSEKLİK DEĞERLERİ AŞILAMAZ. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANAN MANİA PLANLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

**7.10- ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA**

**7.10.1- ENERJİ ÜRETİM ALANI:** ENERJİ ÜRETİM ALANLARINA İLİŞKİN TALEPLER, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE/VEYA ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, KAPADOKYA ALAN KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BU KULLANIMLARA YÖNELİK 1/50.000 ÖLÇEKLİ KAPADOKYA ALAN PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMADAN, ONAYLANACAK 1/5000 VE 1/1000 NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**7.11- ULAŞIM**

**7.11.1- KARAYOLLARI:** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ YOLLAR, GENİŞLİK, KAPASİTE, İŞLEV VE ÖNEM AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMİŞ VE PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ BİRİNCİ DERECE YOLLAR VE İKİNCİ DERECE YOLLAR OLARAK İKİ KISIMDA PLAN ÜZERİNE İŞLENMİŞTİR. BU PLANDA GÖSTERİLEN YOLLAR ŞEMATİK OLUP, YOLUN GÜZERGAHI DEĞİŞTİRİLMEDEN HAZIRLANACAK PROJESİNE GÖRE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN KAPADOKYA ALAN BAŞKANLIĞINDAN ALINACAK İZİNLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

**7.11.1.1- BİRİNCİ DERECE YOLLAR:** 1. DERECE OLARAK GÖSTERİLEN YOLLAR, BÖLGEDEKİ KARAYOLU YOL AĞININ ANA OMURGASINI OLUŞTURAN, BÖLGE İÇERİSİNDE VE BÖLGENİN DİĞER MERKEZLERLE BAĞLANTISINI KURAN ANA YOLLARDIR.

**7.11.1.2- İKİNCİ DERECE YOLLAR:** 2. DERECE YOLLAR, 1. DERECE YOLARA GÖRE DAHA DÜŞÜK KAPASİTE VE İŞLEVE SAHİP, 1. DERECE YOLLARIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE YAPILARDIR.

**7.11.2- DEMİRYOLLARI**

**7.11.2.1- HIZLI TREN HATTI:** HIZLI TREN HATTI ŞEMATİK OLUP UYGULAMA PROJESİNE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN KAPADOKYA ALAN BAŞKANLIĞINDAN ALINACAK İZİNLER DOĞRULTUSUNDA GUZERGAH BELİRLENECEKTİR.

**7.12- KÜLTÜREL, SPORTİF FAALİYETLER**

**7.12.1- ROTALAR:** BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMADAN BÖLGEDE, TURİZM ROTASI, BİSİKLET TUR GÜZERGAHI, ÇİP PARKUR ROTASI, KÜLTÜR TURİZM ROTASI, İNANÇ TURİZMİ ROTASI, SPORTİF FAALİYET ROTALARI BELİRLENEBİLİR. BELİRLENEN ROTALAR VE ROTALAR ÜZERİNDE MEVCUT SİT STATÜLERİ VE KORUMA KARARLARINA UYGUN OLARAK, KAPADOKYA ALAN KOMİSYONUNCA ALINAN/ALINACAK KARARLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU KAPSAMDA YÜRÜKLÜKTEKİ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA, KAPADOKYA ALAN KOMİSYONU TARAFINDAN YAPILACAK DEĞERLENDİRMELER İLE MEVCUTTA YER ALAN BAKI TERASLARINDAN UYGUN GÖRÜLENLER, HAZIRLANACAK ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ DOĞRULTUSUNDA İSLAH EDİLECEKTİR. BU ALANLARDA PROJELENDİRİLECEK SATIŞ ÜNİTESİ, OTOPARK, WC VE OTURMA GRUPLARI, KONUM VE BİÇİMLERİ BAKIMINDAN, DOĞAL YAPIYA EN AZ MÜDAHALE İLE NİTELİKLİ ÇÖZÜMLER ÜRETİLMESİ ESASTIR. SATIŞ ÜNİTELERİ İÇİN KALICI YAPILAŞMAYA GİDİLMEYECEK; TEZGAH VE SERGİ NİTELİĞİNDEKİ ÜNİTELER TEMELSİZ VE SÖKÜLEBİLİR MALZEME İLE YAPILACAKTIR.

**7.12.2- HAVA SPORLARI İNİŞ, KALKIŞ NOKTALARI VE ROTASI:** BU PLANDA GÖSTERİLEN HAVA SPORLARI UÇUŞLARININ KALKIŞ VE İNİŞ ALANLARI ŞEMATİKTİR. KALKIŞ VE İNİŞ ALANLARI FAALİYETİ ETKİLENEN KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINDIKTAN SONRA KORUNAN ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE KAPADOKYA ALAN KOMİSYONUNCA BELİRLENİR. UÇUŞ ROTALARI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE KORUNAN ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE KAPADOKYA ALAN KOMİSYONUNCA BELİRLENİR. HAVA SPORLARI SPORTİF TURİZM FAALİYETLERİ, İÇİN KAPADOKYA ALAN BAŞKANLIĞI TARAFINDAN AYRI AYRI BELİRLENECEK USUL VE ESASLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMALAR YÜRÜTÜLECEKTİR.

**7.12.3- BALON UÇUŞ ALANI:** SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE UÇUŞ ALANINI SINIRLARI, UÇUŞ PERİYOTLARI VE İNİŞ KALKIŞ KURALLARI BELİRLENEN BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE "KAPADOKYA BÖLGESİ BALONLA UÇUŞ TEDBİRLERİ" GENELGESİ KAPSAMINDA TURİZM AMAÇLI SICAK HAVA BALONU İŞLETMECİLİĞİ YAPILABİLİR.

**7.12.4. KAPADOKYA ALAN BAŞKANLIĞI TURİZM AMAÇLI SPORTİF FAALİYET YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA BULUNAN TESİSLERE İLİŞKİN HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR, BÖLGENİN DOĞAL VE KÜLTÜREL YAPISI İLE UYUMUNUN DEĞERLENDİRİLDİĞİ BİLİMSEL ANALİZ RAPORU DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMASI KOŞULUYLA BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN DEĞERLENDİRİLEBİLİR.**