

01	33
06	
11	C
16	
21	22 23 24 25

AVANOS YUKARI MAHALLE

(768 ADA 9 PARSEL)

K33-c-03-b-2-a

K33-b-23-c-3-d

NEVŞEHİR İLİ, AVANOS İLÇESİ, YUKARI MAHALLESİ, 768 ADA 9 NOLU PARSELE, AİT UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

PARSEL SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E=0.30 EMSAL (TOPLAM İNŞAAT ALANI)

Yençok=7.50 YAPI YÜKSEKLİĞİ

TURİZİM ALANLARI

TATİL KÖYÜ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

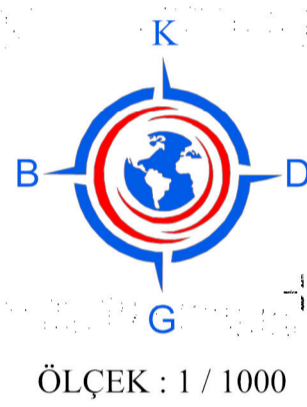
ÖNLEMLİ ALAN

TAŞKIN ALAN

KARAYOLLARI

TAŞIT YOLU

GENEL OTOPARK



PLAN HÜKÜMLERİ

- Bu plan, fiziki kararları, gösterimi, plan hükümleri, plan açıklama raporu ve jeolojik-jeoteknik etüt raporu bir bütündür.
- Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan konularda, konumu ve işine göre;
 - 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler,
 - 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 31.12.2014 tarih ve 25687 sayılı resmî gazette yayımlanan su kirliliği kontrol yönetmeliğinin 21. maddesindeki hükümlere uyulacaktır.
- Neveşehir ili, avanos ilçesi, yukarı mahallesi sınırları içerisinde 768 ada 9 nolu parselde ait çevre ve şehircilik bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince, neveşehir çevre ve şehircilik il müdürlüğüne onaylanan, jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.
 - 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine,
 - 2834 sayılı turizm teşvik kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - Turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine
 - 7269 sayılı umumî hayata müessir afetler nedeniyle alınacak önlemler ve afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ve deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik hükümleri ile ilgili mevzuat hükümlerine
 - İlâhî mezarlar inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Plan ile kadaströ arazısında 2 (iki) metreye kadar olan kayıtlıkların giderilmesine ilişkin idareci yetkilidir.
- Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı 13271306 sayılı ve bila tarihli yazısında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 16.09.2025 tarihli ve 7272548 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- Turizm alanları (tatil köyü) : konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon alanı, kamping, apart otel, hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanlardır. tatil köyü, doğal güzellikler içerisinde, doğal ve yöresel güzelliklerin korunmasına da özen gösterilerek nitelikli çevre düzenlemesi ile gerçekleştirilen, konaklama ve yeme içme gibi hizmetlerin yanı sıra çeşitli spor veya eğlence hizmet ve faaliyetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzeninde oluşan tesislerdir. ayrıca bu alanlarda turistik amaçlı olarak otel, villa, yüzme havuzu, restoran, kafe vs. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; emsal= 0.30, yükseklik en çok= 7.50 m olarak belirlenmiştir.
- Bu alanlarda, tesis için gerekli tüm teknik altyapı ve üst yapı alanları ile tesisin tamamlayıcısı niteliğinde idari tesis, bekiçi evi, v.s yapılar yapılabilir. bu yapıların yerli vaziyet planına göre belirlenir ve ifraz edilebilir.
- İfraz şartların belirlenmediği 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler ve ilgili idareci yetkilidir.
- Planlama alanında uygulama ve kottandırma işlemleri, yapılacak vaziyet planına veya tesisin tasarım projesine göre yapılacaktır.
- Planlama alanında bir parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir, bu yapılar birbiri ile irtiltilmelidir. Bina cephesi yaklaşma mesafelerinde kalmak koşulu serbesttir fakat minimum bina derinliği en az 6 metre olmalıdır.
- Turizm tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı, ambar yapıları, bekiçi kulübesi ve kontrol birimleri gibi temel teşkil yapılar emsalle dahil değildir. bu yapılar mülkiyet sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.
- JEOLOJİK DURUM: Neveşehir ili, Avanos ilçesi, Yukarı Mahallesi 1/1000 ölçekli K33C03BA nolu pafta sınırları içinde yer alan 768 ada 9 nolu parseli kapsayan inceleme alanında alan yapılaşma yönünden Yerleşime Önemli Alan 2-1 ve 5-1 olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanının yerleşime uygunluk durumu; Morfolojik, Jeolojik ve Jeoteknik çalışmalar sonucu inceleme alanının yapılaşma yönünden;
 - Ö.A.5.1(Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)**
Bu alanlarda, şişme ve oturma potansiyeli bulunan zemin/kaya birimleri yer almak olup, uygun mühendislik önlemleri alınmadan yapılaşmaya izin verilmez. Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı jeoteknik etüt yapılması, şişme-oturma analizlerinin gerçekleştirilmesi, temel tipi ve derinliğinin etüt sonuçlarına göre belirlenmesi zorunludur. Uygulamada, drenaj önlemleri alınacak, temel altı zemin iyileştirilmesi yapılacak, suya duyarlı zeminlerde su kontrolü sağlanacak ve ilgili yönetmelik ve standartlara uygun şekilde projelendirme yapılacaktır.
 - Ö.A.2.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR**
Bu alanlarda şev duraysızlığı ve stabilite problemleri gelişme potansiyeli bulunduğu için, yapılaşma öncesinde parsel bazında jeoteknik etüt yapılması zorunludur. Yapılacak etütlerde şev stabilite analizleri, zemin/kaya mühendislik parametreleri, süreksizlik özellikleri ile yeraltı ve yüzey suyu koşulları değerlendirilecektir. Şev eğimleri etüt sonuçlarına göre düzenlenecek, gerekli görülen alanlarda destekleme ve drenaj önlemleri alınacaktır. Yapı temelleri stabil tabakalara oturtulacak, kazı ve doğru çalışmalar kontrolü olarak gerçekleştirilecektir. Jeoteknik etüt raporunda önerilen önlemler projelere aynen yansıtılmadan uygulanamaz.

İTİFAK KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005 EPİGRAMDA OYUN HARİTA MÜHENDİSLİK LTD.ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN ADET HALIHAZIR HARİTA ÇİZİMİDİR.



AVANOS YUKARI MAHALLE-K33-c-03-b-2-a
(768 ADA 9 PARSEL)

// TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA, KOTLENDİRME VE YERSEL BÖTÜMLERİ BİNA İÇİ GATI SİMLERİNDEN YAPILAN NOT FOTOGRAFİTRİK İŞLERDE YAZILACAK

1/1000

HAZIRLAYAN
UÇAY HARİTA MÜHENDİSLİK
LİMİTED ŞİRKETİ