

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2. BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”,
 - 5216 SAYILI “BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU”,
- 1.3. 08.09.2009 TARİHİNDE MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI TARAFINDAN VE 27.02.2015 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 4 KATEGORİDE İNCELENEREK ONAYLANMIŞTIR. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT VE RAPORUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN ALANLAR İÇİN ONAYLI RAPORDA TANIMLANMIŞ KRİTERLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR YERLEŞMEYE UYGUN ALANLAR (UA-2) = UYGUN ALANLAR KAYA ORTAMLARI.
 - YERLEŞMEYE UYGUN ÖNLEMLİ ALANLAR (Ö.A-2.3) = ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR.
 - YERLEŞMEYE UYGUN OLMAYAN ALANLAR (U.O.A-2.1) = HEYELAN RİSKLİ ALANLAR.
 - YERLEŞMEYE UYGUN OLMAYAN ALANLAR (U.O.A-2.3) = HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) RİSKLİ ALANLAR.
 - YERLEŞMEYE UYGUN OLMAYAN ALANLAR (U.O.A-3) = TAŞKIN ALANLARI.
- 1.4. PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA MER’İ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN TESVİYE UYGULAMASI ARAZİDE KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLİR. ANCAK HİÇBİR DURUMDA, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLAN YÜKSEKLİK / KAT ADEDİ AŞILAMAZ.
- 1.5. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU (EĞİTİM, SAĞLIK, İDARİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, İŞ MERKEZİ VB. KAMUYA AİT) HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI’NIN UYGULANMASI AŞAMASINDA, RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI ZEMİN ETÜDLERİ YAPTIRILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.7. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.8. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ VEYA BAKANLIK YETKİLİDİR.
- 1.9. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİNE GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILIR.
- 1.10. PLAN BÜTÜNÜNDE VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. İMAR UYGULAMASININ ETAPLAR HALİNDE YAPILMASI DURUMUNDA, ETAPLAR ARASI DOP ORANININ EŞDEĞER OLMASINA DİKKAT EDİLİR.
- 1.11. YEŞİL ALAN, PARK, YOL, EĞİTİM TESİS ALANI, SAĞLIK, KÜLTÜR VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.12. ORMAN ALANLARINDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.13. KAMU TESİS ALANLARINDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE İLÇE BELEDİYESİNİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.14. TİCARİ VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 1.15. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, MEYDAN, KAVŞAK VE YOL ALANLARININ TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARINDA, İLGİLİ KURUMLARIN (ULAŞIM, SULAR İDARESİ, ELEKTRİK DAĞITIM V.B.) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE VERİLEN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA, AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞINAK OLARAK KULLANILABİLECEK ZEMİN ALTI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- 1.16. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME, VB. TESİSLERİ İLE ANA ULAŞIM AKSINA YAKIN ALANLARDAKİ PARK V.B. YERLERİN UYGUN NOKTALARINA İLGİLİ KURULUŞLARIN (ULAŞIM, PARK BAHÇELER. V.B.) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI) OLARAK KULLANILABİLİR.
- 1.17. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
- 1.18. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE PARSEL ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI GEÇERLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE KENTSEL TASARIM PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL BÜNYESİNDE ZEMİN ALTI VE ZEMİN ÜSTÜ OLARAK ÇÖZÜLECEKTİR.
- 1.19. YAPI ADASI BAZINDA, O YAPI ADASININ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALTYAPI VE ULAŞIM YATIRIMLARI BAŞLAMADAN ADA İÇİ BİNA İNŞAAT RUHSATLARI, TAMAMLANMADAN İSE YAPI KULLANMA İZİNLERİ VERİLMEZ.
- 1.20. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR.
- 1.21. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
- 1.22. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ VE PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFFAKATI ALINARAK YAPI ADALARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAMAK AMACIYLA YAYA VE TAŞIT ALT VE ÜST GEÇİTLERİ YAPILABİLİR.
- 1.23. PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA TRAFİ, SANTRAL BİNALARI, TELEKOMÜNİKASYON TEKNİK ALTYAPI YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU GİBİ TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR, EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
- 1.24. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M²’YI GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR. EMSALE VE TAKS HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.
- 1.25. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 29.06.2022 TARİH 8657576 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

- 1.26. KARAYOLUNA BAĞLANTIYI SAĞLAYAN YAN YOL VE KAVŞAK BAĞLANTILARI İÇİN KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN, ONAYLI 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN ŞEKİLDE HAZIRLAYACAĞI KAVŞAK REVİZYON PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR".
- 1.27. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, KONYA ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.08.2022 TARİH 5135362 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.28. PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.29. TÜM ALTYAPI PROJELERİNDE (SU, KANALİZASYON, SANAT YAPILARI VB.) İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 1.30. İMAR PARSELLERİNE RASTLAYAN FIDAN VEYA GENÇ AĞAÇLAR, YA YERLERİNDE MUHAFAZA EDİLECEK YAPILAŞMA BUNA GÖRE DÜZENLENECEK, YA DA YAPILAŞMANIN GEREKTİRDİĞİ HALLERDE ZARAR GÖRMEDEN PARSEL İÇERİSİNDE OLMAK ÜZERE NAKLEDİLEREK MUHAFAZA EDİLECEKTİR.
- 1.31. İMAR PARSELİ İÇERİSİNDE, HER 25M²'YE 1 ADET AĞAÇ OLACAK ŞEKİLDE ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. MEVCUT FIDAN VE AĞAÇ SAYISINI YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA YENİ DİKİM YAPILMASI ŞARTTIR.
- 1.32. PARK, AĞAÇLANDIRMA ALANI, AÇIK YEŞİL ALAN, REKREASYON ALANI VB. YAPILAŞMA DIŞI BÖLGELERDEKİ FIDAN VEYA GENÇ AĞAÇLAR BULUNMASI HALİNDE, OLDUKLARI YERDE MUHAFAZA EDİLECEKLERDİR.
- 1.33. PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 2.1. PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- 2.2. SU BASMAN KOTU 1,20 METREYİ GEÇEMEZ.
- 2.3. BİNANIN KOT ALACAĞI NOKTANIN TESPİTİ MER'İ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK BELİRLENİR. PARSEL İÇİ YOL DÜZENLEMELERİ SONUCU OLUŞAN YOLLARDAN, SUBASMAN KOTU, YOL KOTUNA VEYA TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE VERİLEBİLİR.
- 2.4. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN VE BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURACAK ŞEKİLDE, TAMAMI AÇIĞA ÇIKMAK KOŞULU İLE 1 BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR VE BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜZENLENMESİ HALİNDE EMSALE DAHİLDİR.
- 2.5. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURACAK ŞEKİLDE İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESABINA DÂHİL EDİLİR.
- 2.6. ÇATI EĞİMİ %40'I GEÇEMEZ.
- 2.7. ÇEKME KAT VE ÇATI KATI İLGİLİ BELEDİYESİ MEVZUATINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE İZİN ALINMADAN YAPILAMAZ.
- 2.8. KONUT VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2'DİR.
- 2.9. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE YÖNETMELİKTE BELİRLENMİŞ MESAFENİN ALTINDA OLAMAZÇ
- 2.10. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMAK İSTENDİĞİ DURUMDA MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 2.11. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, PLANDA BELİRLENMİŞ YOL CEPHESİ YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE YOLDAN CEPHE ALMAYAN KISIMLARIN TAMAMINDA YER ALTI OTOPARKLARI YAPILABİLİR. OTOPARK İNİŞ RAMPALARI YOL CEPHESİ YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA DÜZENLENEBİLİR. OTOPARK İNİŞ RAMPASI ADA KENARININ DIŞINA TAŞAMAZ.
- 2.12. MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK KONUT VE TİCARET ALANLARINDA PLANDA BELİRLENMİŞ TAKS VE KAKS DEĞERİNİN AŞILMAMASI ŞARTI İLE BİNA BOYUTLARI VE YAPILAŞMA DÜZENİ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEK OLUP, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLAMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.