

PLAN NOTLARI (BBMK. 15.03.2024/247)

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.2. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.3. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN
 - “HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ”
 - “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”,
 - “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ”,
 - “KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ”
 - “ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”
 - “ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”
 - “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”
 - “TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK”, “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HARFİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İŞE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.5. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.6. BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN “BİSİKLET YOLU KILAVUZU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.7. 5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- 1.8. KONYA ASKERİ HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

- 2.1. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İLKİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 28.03.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 2.2. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİĞİ VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 2.3. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILMASI ZORUNLUDUR. UYGULAMA ÖNCELİKLE BİR BÜTÜN OLARAK YAPILACAKTIR. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE UYGULAMALAR ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
- 2.4. İMAR ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 15 m² 'YI GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ İLE NİZAMİYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR, BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
- 2.5. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR. BODRUM KATLAR AYRICA ORTAK ALAN (SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SIĞINAK, SU DEPOSU, TESİSAT ODASI, OTOPARK V.B.) OLARAK DA KULLANILABİLİR
- 2.6. PLANLAMA ALANINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR
- 2.7. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA +/- 0,00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR
- 2.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.
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.
- 2.9. OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEK OLUP, YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR
- 2.10. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYE VE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR
- 2.11. KONUT, TİCARET, TİCARET-KONUT OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA DOĞACAK OLAN ALTYAPI BEDELLERİ (SU, KANALİZASYON, YOL VB.), İLGİLİ YATIRIMCI TARAFINDAN, İLGİLİ BELEDİYESİNE ÖDENMEDEN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

2.12. KONUT ALANLARI

- 2.12.1. KONUT ALANLARINDA İMAR ADA/PARSELLERİNDE BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE AYRIK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM, İKİZ NİZAM, BLOK NİZAM, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. BELİRTİLEN YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
- 2.12.2. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI; EMSAL 0.80 VE BODRUM KATLAR DAHİL TOPLAM KAT SAYISI 6 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- 2.12.3. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNİN H BENDİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR KAPSAMINDA KONUT ALANLARINDA; MESCİT VE/VEYA MESCİDİN TAMAMLAYICISI OLAN DİĞER TESİSLER, TOPLAM İNŞAAT ALANINA DÂHİL OLMAMAK KOŞULU İLE İLGİLİ İDARELERİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR. BU MESCİT VE/VEYA MESCİDİN TAMAMLAYICISI OLAN DİĞER TESİSLER, AYRI BİR YAPI OLARAK YAPILAŞMALARI VE VAZİYET PLANINDA YOLDAN CEPHE ALACAK ŞEKİLDE KONUMLANDIRILMALARI HALİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İFRAZ EDİLEBİLİR

2.13. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

- 2.13.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTI EMSAL:1,00 VE BODRUM KATLAR DAHİL TOPLAM KAT SAYISI 6 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- 2.13.2. TİCARET-KONUT ADALARININ 12 M., 15 M. VE 25 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLARDAN SERVİS ALAN CEPHELERİNDE ZEMİN VE BODRUM KATLARDA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. ADA BÜTÜNÜNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN FAZLA %20 Sİ TİCARET ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLİR.

2.14. TİCARET ALANLARI

11.1. "T3" TİCARET ALANLARINDA MAHALLE ÖLÇEĞİNDE HİZMET VERECEK PERAKENDE TİCARET VE HİZMET BİRİMLERİNİN YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA, EMSAL DEĞERİ 0,50 VE YENÇOK: 2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR. KAT YÜKSEKLİĞİNE BODRUM KATLAR DAHİLDİR.

2.15. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- 11.2. ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, İBADET ALANI (CAMİ), BHA VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İÇİN YAPILAŞMA ŞARTLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞTİR.
- 11.3. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ BELİRLENMEMİŞ İSE YAPI YÜKSEKLİĞİ UYGULANACAK TİP PROJE VEYA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2.16. PARK VE DİNLENME ALANLARI

PARK VE DİNLENME ALANI OLARAK PLANLANAN YEŞİL ALANLARDA YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ; KOŞU, BİSİKLET GİBİ AÇIK HAVADA YAPILABİLEN SPOR FAALİYETLERİ, SERGİ ALANLARI, KÜLTÜREL AKTİVİTE ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, PİKNİK ALANLARI, OYUN EĞLENCE PARKLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, TOPOGRAFYAYI BOZMADAN, BÖLGENİN ÖZGÜN DOĞAL YAPISINI ORTAYA ÇIKARACAK, YEŞİL SÜREKLİLİĞİNİ KESİNTİYE UĞRATMAYACAK ŞEKİLDE UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA TABAN ALANI 50 M2 VE Yençok:1 KATI GEÇMEMEK KOŞULU İLE BÜFE, LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ VB. YAPILAR YERALABİLİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN BİÇİMİ DEĞİŞTİRİLMEMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE YER ALTI OTOPARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.