



ALAADDIN TEPESESİ

UÇLER MEZARLIĞI

- I.DERECE ARKEOLOJİK-DOĞAL VE TARİHİ SİT ALANI SINIRI
- III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI
- KENTSEL SİT ALANI SINIRI
- SİT ETKİLEME-GEÇİŞ ALANI SINIRI
- UYGULAMA KOŞULLARININ GEÇERLİ OLDUĞU ALAN

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
TARİHİ MEKANLAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
(KUDEB)

KONYA TARİHİ KENT MERKEZİ
III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
(KAUİP)
UYGULAMA KOŞULLARI

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR :	4
1. GİRİŞ	5
1.1. AMAÇ	5
1.2. KAPSAM	6
1.3. ONAMA KOŞULLARI	6
1.4. YASAL ÇERÇEVE	7
1.5. TANIMLAR:	9
1.5.1. SİT ALANI:	9
1.5.2. ARKEOLOJİK SİT ALANI:	9
1.5.3. KENTSEL SİT ALANI:	9
1.5.4. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI:	9
1.5.5. GABARİ:	10
1.5.6. SAÇAK KOTU:	10
1.5.7. BAKIM:	10
1.5.8. ONARIM:	10
1.5.9. BASİT ONARIM (TADİLAT VE TAMİRAT):	10
1.5.10. ALT PROJE ALANI (APA):	10
1.5.11. RİSKLİ ALAN:	10
1.5.12. KORUNMA ALANI:	10
1.5.13. KORUMA/ETKİLEME ALANI:	11
1.5.14. KENTSEL TASARIM PROJESİ:	11
1.6. DEĞİŞİKLİK	11
2. GENEL HÜKÜMLER	11
3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	13
3.1. TESCİLLİ PARSELLERDEKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ	13
3.1.1. Genel Hükümler	13
3.1.2. Bakım, Onarım Koşulları:	14
3.1.2.1. Bakım ve Basit Onarım:	14
3.1.2.2. Esaslı Onarım:	14
3.1.3. Rekonstrüksiyon (Yeniden Yapma):	17

3.2. TESCİLLİ OLMAYAN PARSELLERDEKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ	17
3.2.1. Genel Hükümler.....	17
3.2.2. Bakım, Onarım Koşulları:	19
3.2.2.1. Bakım ve Basit Onarım	19
3.2.2.2. Esaslı Onarım	19
3.2.3. Yeni Yapılanma (YY)	19
3.2.3.1. Yeni Yapılanma Hükümleri	19
3.2.3.2. ÖPA 8 VE ÇEVRESİ KAİP Kentsel Tasarım Proje Alanlarına İlişkin Hükümler	21
3.2.3.3. ÖPA 8 VE ÇEVRESİ KAİP Kentsel Sit Alanı İçinde YY Hükümleri	23
4. PLANLAMA ALANINDAKİ İŞLEVSEL FAALİYETLER.....	23
4.1. GENEL KULLANIM ESASLARI	23
4.2. TİCARET ALANLARI.....	23
4.3. TİCARET-KONUT ALANLARI.....	24
4.4. TİCARET-TURİZM (KONAKLAMA) ALANLARI.....	24
4.5. TİCARET-TURİZM (KONAKLAMA)-KONUT ALANLARI.....	24
4.6. İBADET ALANLARI	24
4.7. REKREASYON ALANLARI-PARKLAR-YEŞİL ALANLAR	25
4.8. SOSYAL TESİS ALANLARI	25
4.9. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	25
4.10. SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	25
4.11. SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS-TİCARET ALANLARI	25
4.12. EĞİTİM ALANLARI	26
4.13. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)	26
4.14. KAMU HİZMET ALANLARI (KHA).....	26
4.15. MEYDANLAR	26
4.16. YOLLAR.....	26
4.17. OTOPARKLAR	27

KISALTMALAR :

KKVKBK.....Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KBB.....Konya Büyükşehir Belediyesi

KUDEB.....Konya Büyükşehir Belediyesi Koruma Uygulama
Denetleme Bürosu

KMM.....Konya Müze Müdürlüğü

KKV.....Korunacak Kültür Varlığı (Tescilli Yapı/Yapı Parçası ya da
Parsel)

KTP..... Kentsel Tasarım Projesi

KAUİP..... Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

KSA.....Kentsel Sit Alanı

A.P.A.....Alt Proje Alanı

PA.....zel Proje Alanı

1. GİRİŞ

1.1. AMAÇ

Plan uygulama koşullarının amacı, Konya Tarihi Kent Merkezi ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içindeki III. Derece Arkeolojik Sit Alanında; 3194, 2863 sayılı kanunlar ile bu kanunlara dayalı yönetmelikler, Yüksek Kurul İlke Kararları ve Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda arkeolojik değerlerinin ve tarihi alanların korunması, düzenlenmesi ve yenilenecek, yeniden planlanacak alanların işlevsel ve mekânsal yapılanmasının çağdaş bir yaklaşımla ve tarihsel çevre ile uyumlu olarak geliştirilmesidir.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının Ana İlkeleri

- ✓ III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içinde korunması gereken arkeolojik ve tarihsel değerleri korumak, niteliksiz yapılar arasında sıkışan ve yüksek yapılar arasında kaybolan tarihi yapıların çevreleriyle ilişkilerinin yeniden kurulmasını sağlayacak kararlar üretmek,
- ✓ Planlama alanında sur duvarlarının ortaya çıktığı yerlerde yeni yapılaşmaya gidilmemesini sağlayacak kararlar üretmek, bu alandamümkün olan yerlerde sur duvarlarının açığa çıkarılıp görsel olarak sergilenmesini sağlayacak çözümler geliştirmek ve mümkün olmayan yerlerde açık alan(otopark, meydan, rekreasyon alanı vb.) olarak değerlendirilmesine yönelik çalışmalar yapmak,
- ✓ Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde bulunan anıtsal ve sivil mimarlık eseri yapıların korunmasına ve yaşatılmasına yönelik kararlar oluşturmak ve anıtsal yapı merkezli çevrenin korunarak çağdaş kullanıma yönelik çözümler üretilmesini sağlamak,
- ✓ Planlama alanı sınırında yer alan Sahipata Külliyesi, Sultan Hamamı, Sırçalı Medrese, Hükümet Meydanı, Şems-i Tebrizi Türbesi, Mevlana Evi, Kültürpark, II.Kılıçarslan meydanı, İnce Minare Medresesi, Beyhekim mescidi, Kazım Karabekir caddesi ve Anıt Alanı gibi önemli tarihi odak noktalarına yaya güzergahları belirleyerek Tarihi Kent Merkezi aksı ile ilişkilendirmek ve yaya kullanımını güçlendirmek,
- ✓ Yapı adaları ölçeğinde anıtsal ve sivil mimarlık eseri yapıların korunması ve kullanılması kapsamında, kamusal alanların oluşturulmasında, kentin sosyal yapısının dönüştüğü, işlev değişikliğinin gerektiği yapı adalarında üst ölçek planlarla

belirlenmiş aktarma alanları dikkate alınarak gerektiğinde hak aktarımları dahil olmak üzere, gerçekçi kararlar üretmek,

- ✓ Yapı stoğunun ekonomik ömrümünü tamamlamış olması, şehir merkezinin çöküntü alanına dönüşmesi, Konya kentinin geçmişten günümüze kadar yaşamış korunması gerekli kültür varlıklarının (Cami, Kümbet, Türbe, Tarihi Konak, Kale Duvarı vb.) korunamaması ve restorasyon çalışmalarının sağlıklı yürütülememesi, yıpranmış yapıların haksahipleri tarafından terk edilmesi sonucu yapıların göçmenler vb topluluklar tarafından işgal edilmesi ve suç oranlarının artması, çağdaş mimariden uzak ve yaşanabilir mekanların yok olması nedenleriyle bölgede sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme çalışmaları yapmak,
- ✓ Çağdaş mimari yaklaşımla tarihi kent dokusuyla uyumlu yeni yaşam alanları ve donatısı yüksek kentsel alanlar oluşturmak,
- ✓ Yapılı çevrede yoğunluğun fazlalığı, uygulama görmüş parsel adedinin fazla olması, mevcut imar planında bazı adalarda Taks, Kaks, Emsal, Kat Adedi ve Yapılaşma Nizamına ilişkin verilerin bulunmaması gibi nedenler ile Koruma Amaçlı İmar Planında; mevcut parsel dokusu üzerinde yeni yapılaşmaların kontrol altına alınmasının sağlanması ve kat, nizam, yoğunluk gibi kararlarının sağlıklılaştırılarak ortak kullanım alanlarını artırıcı plan kararları ile bir bütün olarak değerlendirilmesi, planlama çalışması kapsamında belirlenen ana ilkelerdir.

1.2. KAPSAM

Bu uygulama koşulları, "III.Derece Arkeolojik Sit Alanı ÖPA8 ve Çevresi, ÖPA4 ve Çevresi(Afet Riskli Alan hariç), ÖPA5 ve Çevresi, Feritpaşa ve Ferhuniye Mahalleleri ile İnce Minare ve Yakın Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" sınırları için geçerlidir.

1.3. ONAMA KOŞULLARI

- 1/1000 ölçekli III.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Uygulama Koşulları, Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ve **Konya Büyükşehir Belediye Meclisi** tarafından onaylanması ile yürürlüğe girer.
- 1/1000 ölçekli III.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan herhangi bir plan değişikliği yapılamaz.

1.4. YASAL ÇERÇEVE

Planda ve Uygulama Koşullarında belirtilmeyen hususlarda koruma ilkelerine aykırı olmamak koşuluyla aşağıdaki Kanun ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır:

- **2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler.**
 - Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik
 - Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik
 - Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik
 - Korunması Gerekli Taşınır Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Tasnifi, Tescili Ve Müzelere Alınmaları Hakkında Yönetmelik
 - Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları Ve Denetimine Dair Yönetmelik
 - 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamındaki Kültür Varlıklarının Rölöve, Restorasyon, Restitüsyon Projeleri, Sokak Sağıklaştırma, Çevre Düzenleme Projeleri ve Bunların Uygulamaları ile Değerlendirme, Muhafaza, Nakil İşleri ve Kazı Çalışmalarına İlişkin Mal ve Hizmet Alımlarına Dair Yönetmelik” ve alt mevzuatı
 - Kültür Ve Tabiat Varlıklarıyla İlgili Olarak Yapılacak Araştırma, Sondaj Ve Kazılar Hakkında Yönetmelik
 - Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Tespit Ve Tescili Hakkında Yönetmelik
 - Taşınır Kültür Varlığı Ticareti Ve Bu Ticarete Ait İşyerleri İle Depoların Denetimi Hakkında Yönetmelik
 - Tarihi Ve Bedii Değeri Olan Taşınmaz Malların Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmelik
 - Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelik
 - Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik

- Kültür Yatırım Ve Girişimlerinin Nitelikleri Ve Nicelikleri Yönetmeliği
 - Kültür Yatırım Ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik
 - **3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri.**
 - **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.**
 - Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
 - **5902 sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun.**
 - **5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.**
 - 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği
 - **2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu.**
 - Turizm Tesisleri Yönetmeliği
 - Koruma ve İmar Faaliyetleriyle İlgili Diğer Kanunlar
- Diğer Yönetmelikler:**
- Gürültü Kontrolü Yönetmeliği
 - Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
 - Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
 - Isı Yalıtım Yönetmeliği
 - Sığınak Yönetmeliği
 - Otopark Yönetmeliği
- Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları:**
- Arkeolojik Sitler, Koruma Ve Kullanma Koşullarını Düzenleyen 658 Nolu İlke Kararı
 - 660 Nolu Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımlarına ilişkin İlke Kararı
 - Kentsel Sitler, Koruma Ve Kullanma Koşullarını Düzenleyen 681 Nolu İlke Kararı

- o İlgili diğer ilke kararları

Konya Büyükşehir Belediyesine ait yönetmelikler:

- Şehir Estetiği, Reklam, Tanıtım Ve Tabela Yönetmeliği
- Koruma Ve İmar Faaliyetlerine İlişkin diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

1.5. TANIMLAR:

1.5.1. SİT ALANI:

Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

1.5.2. ARKEOLOJİK SİT ALANI:

İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uyurlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

1.5.3. KENTSEL SİT ALANI:

Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanlardır.

1.5.4. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hâlihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile

planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

1.5.5. GABARİ:

Yapının algılanabilir yüksekliği (Çatılı yapılarda saçak üst kotu, düz damlı yapılarda parapet üst kotu)

1.5.6. SAÇAK KOTU:

Son kat döşemesinin üst kotu

1.5.7. BAKIM:

Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir. (Çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb.)

1.5.8. ONARIM:

Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir.

1.5.9. BASİT ONARIM (TADİLAT VE TAMİRAT):

Yapıların; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak, özgün malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvalarının, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.

1.5.10. ALT PROJE ALANI (APA):

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "Alt Proje Alanı" olarak tanımlanan alanlar, kentsel tasarım ölçeğinde değerlendirilmesi gereken alanlardır. Bu alanlar için kentsel tasarım projeleri hazırlanır. Alandaki uygulama KTP yönlendirmesi ile yapılır.

1.5.11. RİSKLİ ALAN:

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlardır.

1.5.12. KORUNMA ALANI:

Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.

1.5.13. KORUMA/ETKİLEME ALANI:

Tescilli kültür varlıklarının korunması, görünümünün ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeterli olacak tescilli taşınmaz silüet, görünüm ve benzeri hususlarda etkileyeceği düşünülerek koruma bölge kurulu kararıyla koruma alanı olarak sınırları belirlenen alanlar veya koruma alanı sınırı bulunmayıp plan paftası üzerinde tescilli yapıya cephe veren(*) işareti ile belirtilen parsellerin bulunduğu alanlardır.

1.5.14. KENTSEL TASARIM PROJESİ:

Uygulama imar planları doğrultusunda, alanın kimliğini vurgulayıcı; alanın doğal, kültürel, tarihi ve sosyal özellikleri ile kullanıcılar açısından önem taşıyan kesimleri için özel ayrıntıları içerecek biçimde hazırlanan plan ve projeler ile üst düzeyde kimlik-imaaj çalışması, orta düzeyde yapı ve çevresinin bütüncül bir anlayışla tasarlanmasını amaçlayan yapı-açık alan düzenleme çalışmaları, alt düzeyde ise yapılar arası boşlukların tasarımını içeren, olabilirlik, yaşanabilirlik, sürdürülebilirlik, maliyet gibi konularda çözüm öneren 1/1000, 1/500, 1/200 vb. ölçeklerde plan ve projelerdir.

1.6. DEĞİŞİKLİK

1/1000 ölçekli III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Uygulama Koşullarının değiştirilmesi yönünde yapılacak öneriler, Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ve ilgili belediye meclislerinin kararından sonra uygulanabilir.

2. GENEL HÜKÜMLER

- a. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan açıklama raporu ve uygulama koşulları ile bir bütündür.
- b. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onama sınırları içerisinde; Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre yol terki, ihdas, ihdas sonucu oluşacak tevhit, cins değişikliği, kat irtifakı, ifraz, tevhit, parselasyon planı(18.madde uygulaması) gibi imar uygulamalarının hazırlanmasında **ilçe belediyesi** yetkilidir. Parselasyon planları Büyükşehir Belediye Encümenince onaylanacaktır.
- c. Planlama alanında İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılarak parselasyon planları yapılabilir. Uygulama imar adası bütününde olabileceği gibi, etaplar halinde bir düzenleme sınırı ile de belirlenebilir. Planın uygulamaya geçmesi süresince mevcut yapı stoku nedeniyle imar kanununun 18. Maddesinin uygulanamadığı

durumlarda, müstakil parsel veya imar adası bütününde yapılacak imar uygulamasının şekline ilçe belediyesi yetkilidir. Parselasyon planları Büyükşehir Belediye Encümenince onaylanır. Tapu tescili yapılmadan uygulamaya geçilemez.

- d. Plan sınırı içerisinde; halihazır, kadastro uyumsuzluklarında ± 1.00 metreye kadar olan sapmalarda plan değişikliğine gerek kalmadan düzenleme yapmaya ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.
- e. Plan paftasında gösterilen ifraz hattı ve donatı ayırma hatlarının parsel sınırıyla çakışmaması durumunda KUDEB görüşü alınmak kaydıyla parsel sınırlarına uyulur.
- f. Plan sınırları içerisinde uygulama, net imar parseli (tevhid, ifraz, terk ve satın alma işlemleri tamamlanmış parsel) üzerinden yapılır.
- g. Dış sınırları binalardan oluşan yapı adaları içinde kalan avluların ortak alan olarak kullanılabilmesi amacıyla mülkiyet sahiplerince irtifak ve intifa hakkı verilebilir.
- h. Zindankale I. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin; yapılacak olan herhangi bir fiziki müdahalede Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.
- i. Uygulama yapılacak alanlarda ada/parsel bazında Müze Müdürlüğü denetiminde zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz. Zemin etüdü sonucu yüksekliklerde gerekli görüldüğü takdirde uygulama koşullarında tanımlanan azami yüksekliğin altında kalmak koşulu ile değişiklik yapılabilir. III. Derece Arkeolojik Sit Alanında zemin emniyetinin uygun olmadığı durumlarda değişik önlemler (kazık temel gibi) alınabilir.

j. Altyapıya ilişkin hükümler:

1. KAUİP içerisinde her türlü altyapı çalışmasında Koruma Kurulu'ndan izin alınacak ve uygulaması Müze Müdürlüğü denetiminde gerçekleştirilecektir. Kurul onaylı altyapı projelerinde ıslah çalışmaları müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Acil müdahale gerektiren durumlarda (mevcut hatlarda kanalizasyon-temiz su-atıksu borusu patlaması, elektrik-doğalgaz kaçağı vb.) Müze müdürlüğü denetiminde kurul kararı beklenmeden müdahale yapılabilir.
2. Yeni yapılaşmalarda doğalgaz, elektrik ve telekomünikasyon hattı ana dağıtım hattından itibaren binaya kadar olan kısımda Müze Müdürlüğü denetiminde yer altından tesis edilecektir. Mevcut havai hatlar ise zaman içinde KKVKBK'nun izni ile yer altına alınacaktır.
3. KAUİP sınırları içerisinde yeni yapılacak trafo yapılarının, ilgili kurumun görüşü doğrultusunda yer altında yapılması esastır. Ancak, teknik olarak ve sondaj kazısı

sonuçlarına göre yer altına alınmasının mümkün olmadığı durumlarda, trafo yapıları Konya Büyükşehir Belediyesi'nin uygun gördüğü noktalarda plan değişikliği ile yapılabilir.

4. Planlama alanındaki yapılaşmalarda anten, güneş kolektörü ve klima donatısı vb. dokunun görsel karakterine olumsuz olarak etki eden dış mekan elemanları;

- Yeni yapılaşmada ve mevcut binalarda binanın ön cephesinde bulunmayacak şekilde bütüncül bir yaklaşımla çözülecektir.
- Mevcut yapılardaki bu gibi dış mekan elemanları denetim altına alınarak gerektiğinde yeniden düzenlenecektir.

5. Tarihi çevre dokusunu olumsuz etkileyen GSM ve elektrik direkleri, kablolar ilgili kurumlarca kaldırılacak veya denetim altına alınacaktır.

k. Tabelalar ve Reklam Panolarına ilişkin hükümler:

1. Tabela ve reklam panolarının tip, renk, boyut, biçim, malzeme gibi detaylarında Konya Büyükşehir Belediyesi Şehir Estetiği, Reklam, Tanıtım ve Tabela Yönetmeliği esas alınacaktır.

2. Tescilli yapı veya koruma/etkileme alanında yer alan yapıların cephelerine fener tabela veya düz tabela/pano yapıyı bozmayacak, uyumlu malzeme ve renkte tahrip etmeyecek bir şekilde KVKBK izni alınarak asılabilir. Bu çerçevede denetleme KUDEB tarafından yürütülür.

3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.1. TESCİLLİ PARSELLERDEKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

3.1.1. Genel Hükümler

1. Plan sınırı içerisindeki yapılaşmalarda, KAUIP, Plan Raporu ve Uygulama Koşullarındaki esaslara uyulur.
2. Anıtsal Yapı, Sivil Mimarlık Yapısı ve tescilli çeşme/sebil olarak nitelendirilen, "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilen yapılarda yapılacak esaslı onarım, tamamlama, ek yapı yapma ve yeniden inşa konularında KKVKBK'nun izninin alınması zorunludur.
3. Tescilli yapıların dış cephelerinde pencere, kapı, saçak, cumba, eli böğründe, harpuşta, kiremit, vb. mimari elemanlar korunacaktır. Bina içinde merdiven, tavan süslemesi, dolap, çiçeklik, ahşap oyma, özgün ocak, vb. gibi mimari öğeler yok edilemez ve değiştirilemez.

4. Tescilli yapılar; koruma amaçlı imar planı kapsamında belirlenen işlevlere yönelik düzenlenecek işletme ruhsatlarında mevcut korunan yapısal özellikleri ile değerlendirilecek iç yükseklik vb. şartı aranmayacaktır.
5. Tescilli parsellerde yer alan veya tescilli yapılara bitişik inşa edilmiş yapılardaki yıkım işlemlerinde KKVKBK görüşü ile müze müdürlüğü denetiminde ilçe belediyesi yetkilidir.

3.1.2. Bakım, Onarım Koşulları:

Planlama alanı içerisinde kalan üzerinde yapı veya yapı kalıntısı olan tescilli kültür varlığı parsellerinde; rölöve, restitüsyon, restorasyon, rekonstrüksiyon projeleri, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda hazırlanıp Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

3.1.2.1. Bakım ve Basit Onarım:

Basit onarım kapsamında, yapıların çatı aktarımı, sıva tamiri, badana ve boya gibi geleneksel görünüm ve elemanlarını etkileyerek bozmayacak küçük çaplı bakım çalışmaları projeye gerek olmadan yapılabilir.

Planlama sınırı içinde yer alan, I.grup tescilli yapıların bakım ve basit onarımı KKVKBK izni ile KUDEB denetiminde, Vakıflar denetimindeki (mescid, cami, han vb.) tescilli yapıların bakım ve basit onarımları Vakıflar Bölge Müdürlüğü denetiminde, diğer tescilli yapıların bakım ve basit onarımları KUDEB denetiminde yapılabilir.

3.1.2.2. Esaslı Onarım:

Bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamaları içermektedir.

Tescilli Yapıların esaslı onarımlarında; yapının rölöve, restitüsyon, restorasyon projelerinin hazırlanarak KKVKBK tarafından onayının alınmasından sonra uygulaması Vakıflar denetiminde olan (mescid, cami, han vb.) tescilli yapılarda Vakıflar Bölge Müdürlüğü, diğer tescilli yapılarda ise KUDEB denetiminde yapılacaktır. Restorasyon projesi olan taşınmazlarda her türlü esaslı onarım onaylı restorasyon projesi kapsamında KUDEB denetiminde yapılacaktır. Projeler haricindeki uygulamalarda ise Kurul izni alınacaktır.

Esaslı Onarım öncesinde hazırlanması gereken projeler, analizler, raporlar:

Rölöve

- *Vaziyet Planı-1/200 ölçekli, (parselde varsa, ağaç rölöveleri işlenecektir),*
 - *Tüm Kat Planları-1/50 ölçekli*
 - *Tüm Cepheler -1/50 ölçekli*
- *Kesitler -1/50 ölçekli (en az iki kesit, yapının niteliğine göre KKVKBK'nca daha fazla kesit istenebilir.)*
 - *Tavan Planları -1/50 ölçekli*
 - *Döşeme Planları -1/50 ölçekli*
- *Sistem Detayı -1/20 ölçekli. Plan ve kesit içeren sistem detayı, özgün mimari ve süsleme elemanları ve tipik öğeleri içerecek, 1/10, 1/5, 1/1 gibi anlatımın yeterli olduğu ölçekte olacaktır.*

• **Rölöve Analizleri:**

Rölöve çizimleri üzerine işlenen yapıya çeşitli dönemlerde yapılan müdahaleleri (muhdes elemanlar), yapıda bugün olmayan özgün elemanların izlerini, korunması gerekli nitelikteki dönem eklerini içeren çizim analizleridir.

• **Rölöve Analiz Raporu:**

Yapının fiziksel tanımını, strüktürel durumunu, yapı teknolojisini ve malzeme kullanımını, yapısal bozulmaları ve deformasyonları, taşıyıcı eleman, dolgu elemanları, kaplama elemanları, üst örtü elemanları vb. ilişkin tanımları ile bunlarla ilgili sorunları içeren rapordur.

Restitüsyon

- *Vaziyet Planı-1/200 veya 1/500 ölçekli*
 - *Tüm Kat Planları -1/50 ölçekli*
 - *Tüm Cepheler -1/50 ölçekli*
- *Kesitler -1/50 ölçekli (en az iki kesit, yapının niteliğine göre ilgili Koruma Kurulu'nca daha fazla kesit istenebilir.)*
 - *Tavan Planları -1/50 ölçekli*
 - *Döşeme Planları -1/50 ölçekli*
- *Sistem Detayı -1/20 ölçekli (restitüe edilmiş sistem detayı)*

- *Detaylar (1/10, 1/5, 1/1 gibi anlatımın yeterli olduğu ölçekte restitüe edilmiş sistem detayları)*

- **Restitüsyon Analizi**

Restitüsyon üzerinde, rölöveden farklı olarak, oluşturulan her mimari elemanın, hangi kaynağa göre yenilendiği, dönemsel yapıların değerlendirilmesiyle edinilen sonuçlar gösterilecektir.

Restorasyon

- *Vaziyet Planı-1/200 veya 1/500 ölçekli*
- *Tüm Kat Planları -1/50 ölçekli*
- *Tüm Cepheler -1/50 ölçekli*
- *Kesitler -1/50 ölçekli (en az iki kesit)*
- *Tavan Planları -1/50 ölçekli*
- *Döşeme Planları -1/50 ölçekli*
- *Sistem Detayı -1/20 ölçekli*
- *Detaylar -1/10, 1/5, 1/1 ölçekli*
- *Restorasyon Müdahale Kararları*

Müdahale kararlarında, onarım aşamasında hangi mekânlara mimari ve süsleme elemanlarına yapılacak müdahale yöntemleri belirlenecek ve bu kapsamda projeye işlenecektir (aynen korunacak elemanlar, yenilenecek elemanlar, tamamlanacak mekân ve elemanlar gösterilecektir).

Yeni kullanımın gerektirdiği müdahaleler; kültür varlığının özgün işlevinden farklı yeni bir kullanıma imkân sağlanabilmesi için gerekli değişikliklerin ve uyarlamaların nasıl yapılacağı, kullanılacak yeni mimari elemanların, eklemelerin yapım tekniği ve malzemesi bu kapsamda ayrıntılı olarak belirlenecektir.

Bu bölümde, çağdaş anlayışla tasarlanan projelerin yapıya uyarlanması sürecinde gerekli detaylar restorasyon projesinin doğal ekleri olarak kabul edilmektedir.

Ayrıca, yapının mevcut durumu ile restitüsyon projesinin güvenilirlik derecesine bağlı olarak restorasyon ilkelerinin ve fiziksel müdahale biçimlerinin ayrıntılı olarak ortaya konulduğu bir rapor hazırlanmalıdır.

Mühendislik Projeleri

(Restorasyonla birlikte değerlendirilecek):

Yapının gerek özgün kullanımının devamı, gerekse yeni bir kullanıma tahsisine yönelik olarak, sıhhi tesisat, ısıtma, aydınlatma vb. teknik müdahalelerin ilkeleri bir raporla belirlenecek, gereken hallerde, proje üzerinde gerekli referanslar verilecektir.

Tescilli yapıda esaslı onarım yapılabilmesi için yukarıda belirtilen kapsamda ve nitelikte Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Mühendislik projelerinin hazırlanıp KKVKBK tarafından onaylanması zorunludur.

3.1.3. Rekonstrüksiyon (Yeniden Yapma):

Kısmen yıkılmış, yanmış, taşıma gücünü yitirmiş vb. nedenlerle mal-i inhidam durumuna düşmüş veya tamamen yok olan tescilli yapının, geleneksel dokuya olan katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde ilgili imar planında aksi belirtilmedikçe daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak yeniden yapılmasıdır. Bunun için projeler hazırlanıp KKVKBK tarafından onaylandıktan sonra; Vakıflar denetiminde olan (mescid, cami, han vb.) tescilli yapılarda Vakıflar Bölge Müdürlüğü, diğer tescilli yapılarda KUDEB denetiminde uygulama yapılır.

3.2. TESCİLLİ OLMAYAN PARSELLERDEKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

3.2.1. Genel Hükümler

1. KAÜİP Plan Paftasında belirlenen yapılaşma esaslarına uygun olarak yapı yapılır. Plan Paftasındaki yapı alanları için kadastral durum ve imar planı kararları dikkate alınarak uygulama yapılır.
2. KAÜİP içerisinde yeni yapılaşmada inşaat izni verilmeden önce (tüm inşai uygulamalar öncesinde), ilgili Müze Müdürlüğü uzmanlarınca sondaj çalışması yapılması zorunludur. Herhangi bir kültür varlığının bulunması durumunda; müze müdürlüğünce hazırlanan sondaj raporu varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte Koruma Kuruluna iletilip kurul görüşü alınacaktır. Sondaj çalışması değerlendirmede kurula iletilen proje, kaç metre bodrum yapılacağını belirten kesit içerecektir. Kültür Varlıkları Bölge Kurul Kararı doğrultusunda ilgili ilçe belediyesince uygulamaya geçilecektir.
3. KAİP plan paftasında "M" ile belirtilen imar adalarında parsel bazında müstakilen yapılaşma izni verilebilir. "A" ile belirtilen imar adalarında ise ada/alan bazında ya da imar uygulaması yapılarak yapılaşma izni verilecektir. Ada bazında yapılaşma şartı bulunan yeni imar adalarındaki yeni yapılanma kapsamında, imar adasının isabet ettiği tüm kadastro

parselleri (tamamı yeni oluşan imar adasının dışında kalanlar dahil) uygulamaya dahil edilecektir.

- 4.** Yeni yapı yapılacak parsellerde önerilen yapıların gabarileri için KAUIP Paftası esas alınacaktır.
- 5.** Tescilli yapı koruma/etki alanında kalan yapılar haricindeki yapıların iç yükseklikleri yönetmelikte belirtilenden az olmamak, toplam kat adedini değiştirmemek koşuluyla ilgili belediyece belirlenebilir.
- 6.** İskân edilen katların taban döşeme üstünden tavan döşeme altına kadar iç yükseklikleri en az 2.50 m. olacaktır. Bodrum katlarda bu şart aranmaz.
- 7.** Kat sayısı belirlenmiş yerlerde, kat yükseklikleri azaltılarak, kat kazanılamaz.
- 8.** Binalarda subasman seviyesi genel olarak en fazla 1.00 metredir. Ancak mimari icapların gerekli olduğu hallerde subasmanı belirlemeye ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.
- 9.** Komşu parselden noter kanalıyla muvafakat alınarak ve tapu kütüğüne şerh vermek kaydı ile gerektiği durumlarda komşu parsele pencere açılabilir.
- 10.** Plan sınırları içinde yeni yapılacak yapılarda çekme kat ve teras çatı yapılamaz, zeminden geçiş olan parseller haricindeki parsellerde çatı katı bağımsız bölüm olarak kullanılamaz.
- 11.** Tescilli olmayan parsellerdeki yıkım işlemlerinde taşınmazların tabii zemine oturan bodrum kat taban seviyesi ve altındaki müdahalelerde KUDEB görüşü ile müze müdürlüğü denetiminde ilçe belediyesi, bodrum kat taban seviyesi ve üzerindeki müdahalelerde ise KUDEB denetiminde ilçe belediyesi yetkilidir.
- 12.** Plan paftası ve plan uygulama koşullarında belirtilen yerler ve özel projelendirilecek yerler haricindeki Park ve Rekreasyon alanlarında Hmax: 2 kat, E: 0.05 olarak uygulanacaktır. Mevcutta bulunan kamusal amaçlı veya çevre düzenleme projesine göre kamuya hizmet eden (cafe, restoran, sergi salonu, sosyal tesisler, kültürel tesisler vb.) tesisler bu hesaba dâhil değildir.
- 13.** Kentsel Tasarım Projesi hazırlanan alanlarda; yapı/yapı elemanları için üretilen kararlar, yol zemin kaplaması, vitrin/tabela tasarımı, kentsel mobilyalar vb. elemanların form, ölçü, malzeme gibi özellikler belirtilmiş ise uygulamalar buna göre yapılacaktır. Belirtilmeyen durumlarda KBB'nin "Şehir Estetiği, Reklam, Tanıtım ve Tabela Yönetmeliği"ne uyulacaktır. Değişen koşullara göre Kentsel Tasarım Projeleri güncellenecektir.
- 14.** Kamu binalarına ayrılmış alanlar haricinde; "Muhtemel Sur Hattı"nın geçtiği adalarda; sur hattına ait bir buluntuya rastlanması durumunda, planda verilen fonksiyon ve imar hakkı "özel otopark ve rekreasyon" fonksiyonuna imar planı değişikliği yapılarak dönüştürülebilir. Gerektiğinde bu alanlar belediye kamulaştırma programına alınabilir.

15. Koruma Amaçlı İmar Planı ile imar hakkı kısıtlanan parsellerde; üst ölçek planlarda rezerv alanı olarak gösterilen alanlarda ve Selçuklu ilçesi, Selahaddin Eyyubi mahallesinde 13.11.2015 tarih ve 1348 sayılı meclis kararı ile sınırları tespit edilmiş Kontrollü Akıllı Gelişme Alanında ve belirlenecek rezerv alanda; ilgili meclis kararı kapsamında İmar Komisyonu ve İmar Değer Artış Komisyonunca uygun görülecek şartlarda hak aktarımı yapılabilecektir.

3.2.2. Bakım, Onarım Koşulları:

3.2.2.1. Bakım ve Basit Onarım

Ruhsatlı ya da 17 Ocak 1957 öncesinde yapıldığı belgelenmiş iskân ruhsatlı kabul edilen tescilsiz yapıların; bakım ve basit onarımlarında **KUDEB**, Vakıflar denetimindeki tescilsiz yapıların bakım ve basit onarımlarında Vakıflar Bölge Müdürlüğü yetkilidir.

3.2.2.2. Esaslı Onarım

- a. Tescilli yapılar hariç, mevcut ruhsatlı yapılar tabi oldukları ruhsat hükümlerine göre varlıklarını sürdüreceklerdir. Ancak kullanım değişikliği ile taşıyıcı sistemi doğrudan etkileyen güçlendirme, kat ilavesi-eksiltmesi, çatıda müstemilat ilavesi, ara kat ilavesi vb. konularda proje tadilatı izni verilmeyecektir. Bunların dışındaki konularda proje tadilatı talepleri; ancak KUDEB'in uygun görüşünün alınması ve taşıyıcı sistemin etkilenmeyeceği statik analiz ve raporlarla tespit edilmiş olmak kaydıyla ilçe belediyesince değerlendirilecektir. Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda, KAÜİP ve plan hükümleri geçerli olacaktır.
- b. KAİP Plan paftasında "A" ile belirtilen ada bazında/imar uygulaması yapılarak yapılaşma izni alabilecek parsellerde statik sistemi doğrudan etkileyen güçlendirme izni verilmeyecektir. Plan paftasında "M" ile belirtilen müstakilen parsel bazında yapılaşma izni alabilen parsellerde güçlendirme izni verilebilir.
- c. Tescilli yapı/parsel koruma/etki alanına giren parsellerde cepheyi etkileyen esaslı onarımlarda cephe ve avan projeleri için KKVKBK görüşü alındıktan sonra; uygulama projelerinde ilçe belediyesi yetkilidir. Cepheyi etkilemeyen esaslı onarımlarda ve diğer parsellerdeki esaslı onarım ve uygulamada **ilçe belediyesi**, Vakıflar denetimindeki tescilsiz yapıların esaslı onarımlarında Vakıflar Bölge Müdürlüğü yetkilidir.

3.2.3. Yeni Yapılanma (YY)

3.2.3.1. Yeni Yapılanma Hükümleri

- a) Tescilli yapı/parsel koruma alanına giren ya da Tescilli yapı Koruma/Etki Alanı sınırı bulunmayıp plan paftası üzerinde tescilli yapıya cephe veren (*) işareti ile belirtilen parsellerde yeni yapılanmalarda tescilli yapıyla etkileşimi gösteren avan projeleri(cephe,

vaziyet, siluet) için KKVKBK görüşü alındıktan sonra uygulama projelerinde ilgili ilçe belediyesi yetkilidir. Diğer parsellerdeki yeni yapılaşmalardan önce(Alan geneli yapılacak olan cephe karakterine ilişkin Kentsel Tasarım Çalışması tamamlanana kadar) ilgili parselde inşaa edilecek mimari proje(cephe, vaziyet, siluet) için Konya Büyükşehir Belediyesi Estetik Komisyonu kararına göre ilçe belediyesi yetkilidir.

b) ÖPA8 ve Çevresi KAİP kapsamında ve ÖPA4 ve Çevresi KAİP kapsamında afet riskli alan sınırları hariç; plan ve uygulama koşullarında blok ölçüsü, azami yapı taban alanı ya da yoğunluk kararı belirtilmeyen tüm yapı adalarında maxTAKS:0.50 olarak kabul edilecektir.

c) ÖPA5 VE ÇEVRESİ KAİP kapsamında, ada bazında yapılaşmanın olacağı karma kullanım alanlarında (TİCTK) imar yönetmeliğine uygun olarak en az 5.00 m. ön bahçe mesafesi (parselin kot aldığı yol tarafında) bırakılacaktır. Bu alanlarda diğer yollar cephesinde ön, yan ve arka bahçe mesafesi aranmaz.

d) Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, plan paftasında blok şekli gösterilenler, yapı nizamı belirtilenler ve ada bazında imar uygulaması yapılarak inşaat izni verileceği belirtilenler haricindeki yapı adalarında yapılaşma bitişik nizam olacaktır. Ada bazında yapılaşmaya gidilmesi durumunda, farklı nizamda yapılaşma durumları vaziyet planı üzerinden ilgili ilçe belediyesince değerlendirilecektir.

e) Planlama alanında yapı taban alanı ya da blok ölçüsü belirtilen her parselde verilen esaslara göre müstakilen yapılaşmaya gidilebilir. Plan üzerinde belirtilen blok/kütle/yapı taban alanında yapılaşmaya gidilecek olup kütle içerisinde arka bahçe-yan bahçe mesafeleri aranmayacaktır. Müstakil olarak yapılaşamayan ya da kütle formu olarak yola cepheli parseldeki kütle ile birlikte yapılması uygun olan yapı kütlelerinde; yapılaşmadan önce KUDEB görüşü almak kaydı ile ilçe belediyesi yetkilidir.

f) Plan içerisinde yapı taban alanı ya da ölçülü blok belirlenen alanlarda TAKS verilmemiş olup, plan üzerinde belirtilen adakenarı hattı ve blok hattı ile arka bahçe hattı ya da parsel çizgisi arasında kalan alanda yapılaşmaya gidilecektir. Bloklar cepheden ve planda belirtildiği üzere genellikle bitişik ve bazı adalarda çekme mesafeli olacaktır. Bina derinlikleri plan üzerinde adalarda ve kütlelerde belirtilen ölçülerde olacaktır. Öneri kütlelerde ölçü verilmeyen yerlerde plan üzerinden ölçü alınarak yapılaşmaya gidilecektir.

g) ÖPA 5 VE ÇEVRESİ KAİP kapsamında 323 ada 54 parselde yer alan yapı kitle, gabari ve cephe karakteri ile korunmaya değer özellikte olup, bu özellikleri ile kayıt altına alınarak 54 parsel gerisinde yeni oluşacak imar parselinde(2K) benzer özelliklerde projelendirmeye gidilecektir.

h) ÖPA 5 VE ÇEVRESİ KAİP kapsamında 341 ada 24 parselin bulunduğu Yurt ve Ticaret Alanında parsel sınırları içi tamamen inşaat alanı olarak kullanılabilir.

i) Planlama alanında cephe karakterine ilişkin kentsel tasarım çalışması yapılacaktır. Kentsel tasarım çalışması yapılıncaya kadar; yeni yapılaşmadan önce mimari avan proje ile

cephe karakteri ve vaziyet planı için Büyükşehir Belediyesi Mimari ve Estetik Komisyonu görüşü alınacak, verilen görüş doğrultusunda uygulama projesi çizilecektir.

j) Plan üzerinde zemin geçişleri sembolik olarak gösterilmiştir. Uygulama koşullarında verilen esaslara göre Mimari Projede çözümlenecektir. Zemin geçişlerinde yükseklik 1.kat alt tabliye yüksekliğidir. Geçişin eni ise mimari projeye göre geçiş cephe açılmış dükkanlar var ise 5 m., geçiş cepheli dükkan yok ise 3 m.dir.

k) Zeminde geçiş bulunan parsellerde geçitler, boyalı ya da kaplama malzemeli, giriş ve çıkış cepheleri geceleri kapanacak şekilde(yangına karşı koruyuculu) ahşap kapılı ya da açılır kapanır ahşap görünümlü kepenkli olacaktır. Giriş ve çıkış cepheleri girişi tanımlayıcı nitelikte renk ve malzeme ile yapılacaktır. Bu geçitlere ilişkin hazırlanan mimari projeler(cephe) Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik komisyonunca değerlendirilecektir.

l) Ada ortası iç avlu(kamuya terk edilecek alan) olarak planlanan parsellerde arka bahçeler kamuya terk edilmeden yeni yapılanmaya gidilemez.

m) Zeminde geçiş bulunan parsellerde mimari projede; zemin geçişi için ilgili ilçe belediyesi lehine encümen kararı ile üst kullanım hakkı(geçiş hakkı) verilmeden ve tapuya şerh düşülmeden ruhsatlandırma yapılamaz.

n) Zemin geçiş bulunan parsellerde kaybedilen metrekare eşdeğeri, Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonun kararı ile çatı arasında bağımsız birim olarak kullanılabilir. Eşdeğer metrekare belirlemeye sadece Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu haizdir.

o) Kamuya terk edilen iç avluların denetimi, altyapısı ve güvenliği ilçe belediyesi denetimindedir. Bu alanlarda ilçe belediyesince ortak mekânın %3'ünü geçmeyen 1 katlı büfe, cafe, kiosk yapılabilir.

p) Ada içi ortak kullanım olarak kamuya terkedilecek adalarda, adakenarı ile blok çizgisi arasında çekme mesafesi olan ya da kütle bulunmayan adalarda duvar, tel çit vb. sınırlandırıcı yapılamaz. Adakenarı ile bloklar arasında kalan mesafeler cep otoparkı olarak kullanılabilir. Güvenlik amacıyla gerekli olan; ada içi avluyu ya da parseli sınırlandırmak istenmesi halinde Büyükşehir Mimari Estetik Komisyonun belirleyeceği ölçü, malzeme, renk ve kıstaslarda sınırlandırıcı yapılabilir.

q) İnce Minare ve Yakın Çevresi KAİP sınırları içerisinde (tescilli taşınmazlar hariç), yeni yapılanmada kapalı ve açık çıkma yapılamaz, bina cephelerinde konsol çıkma yapılamaz.

3.2.3.2. ÖPA 8 VE ÇEVRESİ KAİP Kentsel Tasarım Proje Alanlarına İlişkin Hükümler

Planda Alt Proje Alanı olarak tanımlanan;

- a) ALT PROJE ALANI 1(APA 1):** Tescilli anıtsal eser Seyfeddin Karasungur Türbesi'nin bulunduğu 916 Ada, 973 Ada, 974 Ada planda belirtilen esaslar doğrultusunda Mevlana Evi odaklı bir kültür alanı oluşturmak hedefli tasarlanacaktır. Alan içerisinde; Sosyal-Kültürel İşlevli yapı birimleri, müze ve sergi alanları, küçük ölçekte büfe, kafe, sanatevi, geleneksel el sanatları satış birimleri vb. işlevler yer alabilir.
- b) ALT PROJE ALANI 2(APA 2):** Tescilli anıtsal eser İç Karaaslan Mescidi'nin bulunduğu 231 Ada, 5574 Ada sosyal-kültürel işlev doğrultusunda, rekreasyon ve yeşil donatısı yüksek alanlar olarak planlanacaktır.
Alan içerisinde; Sosyal-Kültürel İşlevli yapı birimleri, müze ve sergi alanları, küçük ölçekte büfe, kafe, sanatevi, geleneksel el sanatları satış birimleri vb. işlevler yer alabilir.
- c) ALT PROJE ALANI 3(APA 3):** Tescilli anıtsal eser Zemburi Mescidi'nin bulunduğu tescilli parselin çevresindeki, üstünde çok katlı yapıların bulunduğu 229 Ada ve 230 Ada meydan olarak düzenlenecektir.
- d) ALT PROJE ALANI 4(APA 4):** Tescilli anıtsal eser İç Karaaslan Türbesinin bulunduğu alan ve çevresi park-yeşil alan olarak planlanacaktır.
- e) ALT PROJE ALANI 5(APA 5):** Şems-i Tebrizi Türbesi ve Camiinin bulunduğu alanda yeşil alan ağırlıklı çevre düzenlemesi yapılacaktır.
- f) ALT PROJE ALANI 6(APA 6):** Rektörlüğün güneyinde 248-2738-2739 ve 5537 adalar çevresi sosyal-kültürel tesis alanı ve park ve rekreasyon alanı olarak uygulanacaktır. Alan içerisinde; sosyal-kültürel işlevli yapı birimleri, müze ve sergi alanları, küçük ölçekte büfe, kafe, sanatevi, geleneksel el sanatları satış birimleri vb. işlevler yer alabilir.
- g) ALT PROJE ALANI 7(APA 7):** İmam Hatip Lisesinin batısında 914 ve 912 nolu adalar ve çevresi park ve rekreasyon alanı olarak uygulanacaktır.
- h) APA'lar için hazırlanacak olan KTP'lerde yapı/yapı elemanları için üretilen kararlar, yol zemin kaplaması, vitrin/tabela tasarımı, kentsel mobilyalar vb. elemanların form, ölçü, malzeme gibi özellikler belirtilmiş ise uygulamalar buna göre yapılacaktır. Belirtilmeyen durumlarda KBB'nin "Şehir Estetiği, Reklam, Tanıtım ve Tabela Yönetmeliği"ne uyulacaktır. Değişen koşullara göre KTP'ler güncellenecektir.**
- i) Alt proje alanı (APA) olarak belirlenmiş alanlarda belirtilen kat adedini aşmamak üzere, TAKS, EMSAL ve kat yükseklikleri tasarım aşamasında hazırlanacak vaziyet planları ile belirlenecektir.**

3.2.3.3. ÖPA 8 VE ÇEVRESİ KAİP Kentsel Sit Alanı İçinde YY Hükümleri

Derinliği 0.20 metreyi geçmeyen motif çıkımlar cephe uzunluğunca yapılabilir. Açıklanmayan hususlarda ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili maddeleri ile KBB imar mevzuatı geçerli olacaktır.

4. PLANLAMA ALANINDAKİ İŞLEVSEL FAALİYETLER

4.1. GENEL KULLANIM ESASLARI

4.1.1. Planda belirtilen işlevler dışında, plan onaylandığı tarihte var olan, ancak alanda kullanılması uygun olmayan iş kollarının ve bu kapsamdaki faaliyetlerin zaman içinde kaldırılması ve varlığının sürdürülmemesi esastır.

4.1.2. Yapı adalarındaki işlev kararı KAUIP'nda tanımlanmış alanlardır.

4.1.3. Planlama sınırları içerisinde ticari faaliyet kapsamında, yapı ve yapı adalarında toptan ticaret, kimyasal, yanıcı ve patlayıcı malzeme satışı ve imalatına yönelik işletmeler, imalathaneler, oto yıkama-yağlama-bakım yerleri, depolar, küçük sanayi, odun kömür satış yerleri vb. gürültü ve kirlilik yaratan hiçbir ticaret ve sanayi birimi ile yapıları yer alamaz.

4.1.4. Karma kullanım alanlarında (Ticaret-Konut, Ticaret-Turizm-Konut alanları) alanın tamamı konut-ticaret ya da turizm (konaklama) yapılabilir. Karma kullanım yapılmak istenmesi durumunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hükümler geçerlidir.

4.1.5. Özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri, alışveriş merkezleri, banka-finans merkezi gibi ticari kapsamdaki yapılar; alandaki ulaşım koordinasyonunu olumsuz etkilemeyecek, kendine has çözümlerin üretilmesi ve yeterli miktarda otopark çözümlenmesi şartıyla yer alabilir.

4.2. TİCARET ALANLARI

- Ticaret işlevlerinin yer alacağı alanlardır. Özel projelendirilecek alanlarda ticari kapsamda restoran, lokanta, kafeterya, sahaf, antikacı dükkânları, ofis birimleri, satış birimleri, market, mağazalar vb. kullanımlar yer alabilir.

4.3. TİCARET-KONUT ALANLARI

- Konut ve Ticaret işlevlerinin birarada yapılabileceği alanlardır.
- Zemin Katlar her halükarda Ticari Kullanım Fonksiyonunda olacaktır.Üst Katlar ise ya Ticaret yada Konut olarak çözümlenecektir.
- Özel ya da kamusal iç avlu kullanımı bulunan adalarda; zemin kattaki dükkanlar yol ve avlu cepmeli olacaktır. Çift cepmeli olan dükkanların avluya bakan cepheleri veya yola bakan cepheleri sağır olamaz. Avluya bakan cepheleri dükkan cepheleri ile aynı malzeme ve renkte olacaktır.

4.4. TİCARET-TURİZM (KONAKLAMA) ALANLARI

- Otel, butik otel, pansiyon, misafirhane, bu kapsamda yer alan turizm büroları, restoran, lokanta, kafeterya, sahaf, antikacı dükkanları, ofis birimleri, satış birimleri, market, mağazalar yer alabilir.

4.5. TİCARET-TURİZM (KONAKLAMA)-KONUT ALANLARI

- Konut-turizm (konaklama) ve ticaret işlevlerinin birarada yapılabileceği alanlardır.
- Ada bazında yapılaşacak konut alanlarında; yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarına yönelik belediyesince uygun görülmesi ve ilgili yönetmeliklere uyması koşulu ile trafo, su deposu gibi teknik donatılar, toplantı veya yönetim birimleri, bekçi kulübesi, güvenlik elemanlarına ait küçük yapı birimleri, bağımsız olmayan ortak mülkiyete veya kamuya ait sosyal tesis gibi yapı birimleri yapılabilir; çöp depolama yerleri, otopark ve yaya rampaları, havuz, yarı açık oturma alanları, kamelyalar, merdiven, kolonatl şaçaklar, kuranglez gibi yapısal elemanlar yapılabilir. Bahsi geçen yapı birimleri bağımsız bölüm olarak kullanılamaz; **bu yapı alanları emsale dahil değildir, ancak inşaat emsalinin %5'ini aşamaz.**

Bu şekilde yapılaşacak adalarda; yerleşim düzeni, yapı birimlerinin yerleri, mimari karakterleri, yükseklikleri, yapı birimleri arasındaki ilişkiler, alan peyzajı ilgili alan kapsamında yapılacak ada bütünü kapsayan **vaziyet planı ile belirlenerek ilgili ilçe belediyesi tarafından onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz.**

4.6. İBADET ALANLARI

Bu alanlarda cami-mescit-türbe, kuran kursu ve ilave yapıları (lojman, WC vb.) yer alabilir. Anıt eser ve sivil mimarlık örnekleri dışında geleneksel kimliğe yakışmayan ve geleneksel mimari üsluba uymayan, **anıtsal eserle ölçek olarak yarışan her tür korumaya değer olmayan niteliksiz eklenti ve müstemilat yapıları kaldırılacak veya rehabilite edilecektir.** Yeni yapılaşma taleplerinde yapıların parselde yerleşim yeri, yapı yoğunluğu ve yapılaşma nizamı vaziyet planı üzerinden değerlendirilecektir.

Tescilli olmayan cami avluları duvar, tel vb.sınırlandırıcılarla sınırlandırılmaz.

Planda belirtilen Kuran Kursu alanında(2731 ada) cepheden, bitişik nizam yapılaşmaya gidilecektir.

Cami ve Külliye olarak planlanan parselde(992 ada 12 parsel) Kamu Hizmet Binası(Resmi Kurum) yapılabilir.

4.7. REKREASYON ALANLARI-PARKLAR-YEŞİL ALANLAR

Bu alanlarda halkın yararlanması için park-dinlenme alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, rekreasyon alanları, meydanlar, yaya yolları vb. yer alabilir. Planda belirtilen Park-Rekreasyon Alanlarında Belediyece Özel Projelendirme yapılacak, kentsel tasarım projeleri hazırlanacaktır.

4.8. SOSYAL TESİS ALANLARI

- Mekansal planlar yapım yönetmeliğinde belirtilen işlevlerin yapılabileceği alandır. Yakın çevresiyle birlikte değerlendirilerek çevre düzenlemesi yapılacaktır.

4.9. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- Mekansal planlar yapım yönetmeliğinde belirtilen işlevlerin yapılabileceği alandır. Yakın çevresiyle birlikte değerlendirilerek çevre düzenlemesi yapılacaktır.

4.10. SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- KAİP kapsamında 341 ada 24 parsel Yurt ve Ticaret Alanı olarak planlanmıştır, parsel sınırları içi tamamen inşaat alanı olarak kullanılabilir.
- Sırçalı Medrese ve Sultan Hamamı odaklı oluşturulan Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, Özel olarak projelendirilecek olup alanda Hmax=2K olarak belirlenmiştir.

4.11. SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS-TİCARET ALANLARI

- Bu alanlarda Sosyal-Kültürel işlevler yanısıra ticari faaliyetler de yer alabilir.
- Geleneksel ticaret kapsamındaki faaliyetler, el sanatları ürünleri satışını, turistik-kültürel tanıtım ve satışı, geleneksel ürünlerin satışını, geleneksel halı ve kilim vb. ürünlerin satışını, antikacı ve sahaf dükkânlarını veya kültür-sanat faaliyetlerini sürdüren dernek ve vakıfları içerecektir. Bu alanda yukarıda sayılan ticari birimler ek olarak geleneksel yemek kültürü kapsamında restoran ve kafeterya, kitabevi ile sahaf faaliyetlerini de kapsayabilir.
- Küçük ölçekli sergi alanlarının, tiyatro, kültür-sanat ve geleneksel sanat atölyelerinin, kitapevlerinin olduğu sosyal-kültürel tesisler kapsamında işlevler de yer alabilir.
- Bu alanlarda; öncelik özel mülkiyet eli ile ticari faaliyetlerin gerçekleşmesidir. Ancak özel mülkiyet sahiplerinin çeşitli sebepler ile yapıyı dönüştürememesi veya farklı kaygı ve sorunlar ile faaliyet gösteremesi durumunda ya da ilgili büyükşehir belediyesinin sosyal amaçlar

için alanı kamu kullanımına kazandırması amacıyla Konya Büyükşehir Belediyesince kamulaştırılacak alandır.

4.12. EĞİTİM ALANLARI

- Koruma Amaçlı İmar Planında belirtilen eğitim alanlarında; yeni yapılaşmalarda tip projeler uygulanamaz, yapı yoğunluğu vaziyet planı üzerinden değerlendirilecektir.

4.13. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

- Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez, müze gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

4.14. KAMU HİZMET ALANLARI (KHA)

- Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

4.15. MEYDANLAR

- Tescilli anıtsal yapıların çevresinde meydanlar oluşturularak yapı üzerinde yoğun yeni yapılaşma baskısı azaltılacaktır. Bu meydanlarda yapılacak düzenlemelere ilişkin KKVKBK görüşü alınacaktır. Meydanlar peyzaj öğeleri (sert zemin, kent mobilyaları, yeşil alan düzenlemeleri vs.) içerecektir.

Ayrıca konut alanları arasında yaya yollarıyla bağlantılı olarak görülen meydanlarda peyzaj öğeleri ile otopark düzenlemeleri yer alabilir.

4.16. YOLLAR

- Taşıt yolları ve yaya yolları planda belirtilmiş olup Aleaddin Tepesi'nin batı yakası ve İnce Minare Medresesi güneyindeki ara sokağa bağlantısı toplu ulaşım, ambulans, gereğinde servis amaçlı olarak taşıt trafiğine açılacaktır.

4.17. OTOPARKLAR

- KAUİP sınırları içerisinde otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Otopark yönetmeliği hükümlerinin uygulanamadığı özel hallerde Büyükşehir Belediyesi Mimari ve Estetik Komisyon yetkilidir.
- Planla konut alanları arasında meydan olarak gösterilen alanlarda otopark düzenlemesi yapılabilir.
- Proje alanının ve arkeolojik verilere ilişkin sondaj raporlarının uygun olması durumunda binaların bodrum katlarında özel otoparklar yapılabilir.
- Planda kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda ve kamuya ait yolların altında sondaj raporlarının uygun olması durumunda kamusal yeraltı otoparkı yapılabilir. Bu alanlar belediye tarafından yapıldığı gibi şahıslarca da yapılabilir, otopark yönetmeliği kapsamında otopark alanı olarak gösterilebilir. İrtifak hakkı veya üst hakkı şeklinde Büyükşehir Belediyesi Encümen kararı ile üçüncü şahısların kullanımına kiralanabilir.
- Yeraltı Katlı Otopark Alanının Üstünde verilen Emsal değeri içerisinde; Kafeterya, Lokanta yapılabilir.

- Katlı Otoparklarda; Zemin Katta Ticaret yapılabilir. Diğer alanlarda otoparka bağlı olarak Sosyal, Eğitim ve Kültürel Tesisler yapılabilir.

- Açık otopark alanlarında gürültü ve görüntü kirliliğini engellemek amacıyla alan çevresinde bu amaca uygun ağaçlandırma ve izole amaçlı peyzaj, bitkilendirme yapılabilir. Açık Otopark alanlarında WC, bekçi kulübesi vb. olarak kullanılmak üzere büyüklüğü 6 m²yi, yüksekliği 3.50 m.yi aşmayan yapılar yapılabilir. Bu yapılar kesinlikle yıkama-yağlama işlevlerine yönelik kullanılamaz.

Ana cadde kenarları, ticari faaliyetlere hizmet vermek amacıyla yapılmış duraklama cepleri dışında otopark olarak kullanılamaz.