

Toplantı Tarihi : 29/09/2022

Rapor No : 187

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarih ve 320 sayılı kararı ile; Kayseri Büyükşehir Belediyesi uygulama imar plan notları ve lejantının değişen mevzuatlar çerçevesinde yeniden değerlendirilerek revize edilmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; Kayseri Büyükşehir Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları ve lejantının değişen mevzuatlarla ilişkilendirilip revize edilerek onaya sunulan plan notları ve lejantının ekteki şekliyle oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

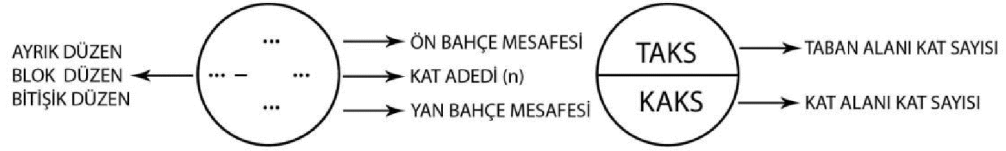
PLAN NOTLARI VE LEJANTI

***Bu plan notları Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan alanlarda, imar planında ve açıklama raporunda aksine bir düzenleme olmadığı hallerde geçerlidir.**

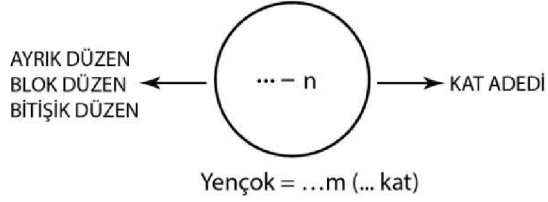
1-) (►)işareti; imar adasındaki parsellerin, cephe alacağı yönü gösterir.

2-) Yapı Düzeni ve Yoğunlukları:

a-)



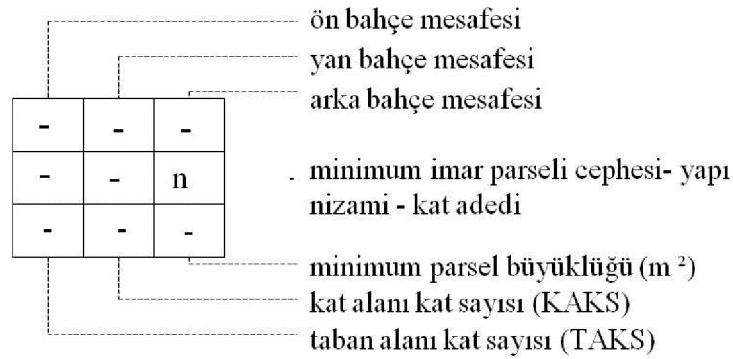
b-)



c-) E =

Yençok = m (... kat)

d-)



e-) **S Lejanti** :Kendi planında özel yapılaşma hükümleri ve yöresel kullanım özellikleri arz eden alanlardır.

f-) **İA** : KAKS'a esas inşaat alanını tanımlamaktadır.

6-)

M	M1	M2	M3
----------	-----------	-----------	-----------

 → İşaretli bölgelerde;

Sinema, tiyatro, otel, lokanta, banka, bürolar, yönetim ofisleri, çok katlı mağazalar, sosyal ve kültürel tesisler, kamu tesisleri gibi her türlü ticaret kullanımları ile konut ve yüksek nitelikli konutlar yapılabilir. Zemin katların ticari kullanımda olması şarttır.

7-) (TÇ) Sel taşkın alanları için, DSİ'nin onayladığı veya onay verdiği projeye uygun olarak ilgili kurumlar tarafından bu tehlikeyi kaldıracak uygulama yapıldıktan sonra, imar uygulamasına açılacak alanlardır.

8-) Uygulamada plan kararı ile kadastral durum arasındaki 1 m.'ye kadar olan kaymalar hata payı olarak kabul edilir. Kadastral istikameti esas alınır. Revizyonlar ve koordinat sistemi arasındaki sistematik kaymalardaki hata ve uyuşmazlıklardaki miktarın değerlendirilmesinde ilgili belediyesi yetkilidir. İmar planlarının sayısallaştırılmasında onaylı imar paftaları esas kabul edilip büyük ölçekli harita yapım yönetmeliğine göre değerlendirilecektir.

9-) Kütile yapı nizam parsellerde, zemin kat (K1, K2 gibi) ile üzerindeki diğer katlar (K3'den yukarı) farklı ölçülerde planlı ise; zemin kat planda belirtilen kat adedi ve ölçülere uygun olmak kaydıyla ticari kullanımlı olarak yapılmalıdır.

10-) Önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre parselasyon planları yapılarak uygulaması tamamlanmış parsellerde cephe ve alan şartı aranmaz, imar parseli müktesepi korunur. Parseller için verilen genişlik ve derinlik şartlarına tabi değildir. Önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre yapılaşmış imar adalarındaki, ön bahçe mesafesinin tespitinde, ruhsatlı mevcut bina hizaları esas alınır.

11-) Konut ve ticaret bölgelerinde, konut dışı kentsel çalışma alanlarında, sanayi bölgeleri gibi yapı adaları içerisindeki parsellerin çoğu yapılaşmış olmak kaydıyla veya çözümsüzlük halinde, yönetmelikte belirtilen asgari parsel cephesi ölçüsünden, 2 m.'ye kadar az olan, kadastro parsellerinde, tevhit yapmaya ihtiyaç olmaksızın uygulama yapmaya ilgili birimlerinin hazırlayacağı rapor doğrultusunda ilgili belediyesi yetkilidir.

12-) İmar planlarında yapı nizam ve kutulu sistemin birlikte bulunduğu adalarda; en küçük parsel alanının sağlanması ve yapılaşma hükümlerinin imar durum belgesinde belirtilmesi şartıyla, kutulu sisteme göre uygulama yapılır.

13-) Sadece yüksekliği belirtilmiş kütile parsellerde yapılaşma emsal hesabı yapılmaksızın planda belirtilen ölçüler ve yaklaşma mesafeleri içerisinde yapılabilir.

14-) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen konut parsellerinde TAKS %40'ı ve karma kullanımlı parsellerin konut içermeyen (sadece ticaret, turizm ve ticaret+turizm yapılması durumunda) kullanımlarında TAKS %60'ı geçmemek şartıyla çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

15-) İmar Planında binaların kat adedinin açıkça verilmediği, EMSAL (KAKS) verilip yüksekliğinin Yençok=serbest, (n) ya da metre olarak ifade edildiği alanlarda; yapıların bahçe mesafeleri projesinde yapılacak kat adedine göre belirlenecek olup, kat adedi 15'i ve belirtilen yükseklik ölçüsünü hiçbir şekilde aşamaz.

Yüksekliğin Yençok= serbest, (n) yada 31.00m. ve üzeri olarak belirtilen alanlarda yapılacak parselasyon planlarında, parsel cephesi ve derinliği ilgili yönetmeliklerde belirtilen 10 katlı yapılaşmanın gerektirdiği parsel cephesi ve derinliği büyüklüğünden az olamaz. Yençok=31.00m.'den aşağı olan alanlarda ise parsel cephesi büyüklüğü ve derinliği yine aynı yönetmelikte belirtilen 4 katlı yapılaşmanın gerektirdiği parsel cephesi ve derinliği büyüklüğünden az olamaz.

Yükseklik veya kat adedinin belirtilmediği parsellerde yönetmelikte belirtilen yol genişliklerine göre bina kat adedi ve yine o kat adedinin öngördüğü yaklaşma mesafeleri uygulanacak olup bina kat adedi hiçbir şekilde 15 katı geçmez.

16-) Rekreatyon Alanlarında ve Ağaçlandırılacak Alan içerisinde kalıp ve jeolojik açıdan yapılaşmaya müsait alanlarda, bölgesine ait özel bir plan hükmü yok ise aşağıdaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

- Yapılaşmanın topografik durum ve bitki örtüsüne zarar vermeden gerçekleştirilmesi esas olup teraslamaya ilişkin yapılaşma koşullarını belirlemede ilgili ilçe komisyonları yetkilidir.
- Emsal= 0.05'tir.
- Yençok=2 kat (her yönden görünen yapı yüksekliği 7.50 m.'den yüksek olamaz)
- Yapı inşaat alanı en fazla 250 m² dir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri her yönden en az 5 m. olacaktır.
- Yeni oluşturulacak parsellerin yola cephesi 25 m.'den ve parsel büyüklüğü 3000 m² den küçük olamaz.
- Yapılar imar planlarına göre imar uygulaması yapılmadan projelendirilemez.

17-) Alt Yapı İle İlgili Hususlar:

- Taşıyıcı ve iletken boru hatları istimplâk şeridi üzerinde, hiçbir şekilde inşaat yapılmayacağı gibi, bu alan yol olarak kullanılamaz.
- İstimplâk sınırının bitim noktalarında yapılacak herhangi bir inşaat ya da buna benzer girişimlerde boru hatlarına kesinlikle zarar getirmeyecek önlemler alınacaktır.
- Boru güzergâhı ile kesişen yollarda, yolların alt yapısı söz konusu olduğu takdirde, ilgili kurum veya kuruluşa müracaat edilerek, bu hususta izin alındıktan sonra inşaat başlanır.
- İstimplâk şeritleri içine ağaç, derin köklü nebatlar dikilemez. Kanal, hendek, ark açılmaz. Telefon, elektrik ve yüksek enerji hattı direkleri dikilemez.
- Doğalgaz boru hattının geçtiği yerlerde yapılacak her tür işlemde ilgili kuruluştan yazılı izin alınacaktır.

18-) Kentsel Servis Alanları (KSA): İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş konut dışı alanlardır. Bu alanlarda; büro, iş hanı, showroom, restoran, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere yapılabilir. Bu alanlarda; parsel genişliği 40.00 metreden, parsel derinliği 40.00 metreden ve parsel alanı 2000 m²'den az olamaz.

19-) Tarımsal Alanlar (TA): Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar, tüm faaliyetleri içeren entegre (bütünleşmiş) tesis niteliğinde olmayan alanlardır. Bu alanlarda; mandıra , kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, bal üretim tesisleri gibi konut dışı yapılar, planında aksi bir hüküm yoksa ; 3000 m² ifraz şartı ile, mahreç aldığı yola 10 m, komşu parsel hudutlarına 5 m. 'den fazla yaklaşmamak ve KAKS= 0.55'i, yapı yüksekliği H= 6.50 m.'yi geçmemek şartı ile yapılabilir. Ancak özellik arz eden yapılarda yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir. Beton temel ve çelik çatılı seralar yapılmak istenirse, yapı yaklaşma mesafelerine uymak şartı ile yapılabilir. Bu yapılaşma, inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

20-) Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanları: Kayseri il sınırları içerisinde bulunan akaryakıt istasyonlarında Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği ve TSE Akaryakıt İstasyonları - Emniyet Kuralları Standartları hükümleri çerçevesinde ; Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 35. Maddesinin 2. Fıkrasına istinaden bu alanlarda imar planlarında herhangi bir değişiklik yapmadan Akaryakıt ve Lpg-Otogaz satış istasyonlarında yapı ruhsatlı ve vaziyet planında yapı yüksekliği 2 katı ve mevcut emsale dâhil olmak üzere taban alanı 30 m²'yi geçmemek şartıyla teknik düzenlemelere uygun olarak tesis edilmiş, idari binaya bitişik nizam ve ayrı kapısı olan, oturma ve masa düzeni ile yeme içme imkânı sağlamayan büfelerde şehrimizin yöresel ürünlerinin satışına izin verilebilir.

21-) Yeraltı Otopark Alanları: Otopark ihtiyacını gidermek amacıyla talepler doğrultusunda ilgili belediyesinin onayı ile yer altı otoparkı yapılabilir. Ticaret, konut, ticaret + konut alanlarında, bahçeli ve bahçesiz kütle parsellerde, söz konusu alanın uygulama imar planında otopark alanı olarak planlanması ve projesinin ilgili belediyesince onaylanması koşuluyla, kamu alanlarında plan kararı ile belirtilen ilgili bina veya binaların ihtiyacını karşılamak ve belediyesi dışında ticari amaçlı kullanılmamak şartı ile yer altı otoparkı yürürlükteki mevzuat hükümlerine (yangın, otopark, vb.) uygun olmak koşuluyla projelendirilebilir. İlgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarında plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına geçiş yapılabilir. Ayrıca yer altı otoparklarının zemin üstü kullanımında imar planında belirtilen şartlara aykırı uygulama yapılamaz. Bu plan notu mevcut yapılar için de geçerlidir.

22-) Önlemlili Alan (ÖA): Çalışma alanı içinde, doğal afet tehlikeleri ve/veya jeolojik- jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya esnasında almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

23-) Asma Katlar:

a-) M, M1,M2,M3 işaretli ve ticaret nitelikli diğer parsellerde, sanayi ve küçük sanayi alanlarında, konut dışı kentsel çalışma alanlarında, kentsel servis alanlarında ve 30 m. veya daha geniş yollardan cephe alan, 10 m. ve altındaki ilk servis yollarına bakmak ve en fazla cephe aldığı yol genişliği kadar (servis yolu+yeşil alan) mesafenin olması şartıyla parsellerin zemin katlarında asma kat yapılabilir.

b-) Yukarıdaki şartları sağlamasına rağmen bitişik, blok ve kütle nizamlı yapılaşmanın bulunduğu imar adalarındaki yapılar mevcut teşekküle uyacaktır.

c-) Birden fazla yola cephesi olan parsellerde Asma katların en geniş yola bakan cephesinde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayacak şekilde yapılması yeterlidir. Aynı genişlikte olan yollarda asma kat çekmesi için cephe alınan yol esas alınır.

24-) Konut Kullanımlı Yapılarda Zemin Katında Ticaret Kullanımı:

a-) 3 kat ve üzeri konut planlı alanlarda ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konutların zemin katında, gürültü, duman, atık üretmeyen, imalat dışı günlük ihtiyaçlara dönük olmak ve bina kütlesi dışına taşmayan (*iz düşümü*) ticari faaliyetler yapılabilir. Ancak nüfus yoğunluğu ve kat yüksekliği az olan bölgelerde kat adedine bakılmaksızın ticaret güzergâhını belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

b-) Konut ve konut kullanımlı karma parsellerde müstakil ticaret ve müstakil konut kullanımı ayrı olarak projelendirilemez.

25-) Bağ ve Sayfiye Evi Alanları: İmar planlarında tanımlandığı şekliyle uygulama yapılır. Uygulamalara esas parsellerde, 1000m²'den küçük ifraz yapılamaz, parselin yola bakan cephelerinden en az biri 25 m.'den az olamaz. Taban Alanı Katsayısı (TAKS), Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) miktarını aşmamak ve müstakil (tek bağımsız bölüm) olmak kaydıyla bir veya iki katlı, ayrık veya bitişik olarak düzenlenebilir. Ön ve arka bahçe mesafeleri planda belirtilmiş ise plana uyulur. Planda belirtilmeyenler de yönetmeliğe uyulur. İmar adası içerisinde ifraz yapılmaksızın, ada bazında, binalar arası asgari bahçe mesafelerine ve TAKS, KAKS ölçülerine uymak kaydıyla, birden fazla bina (site şeklinde) yapılabilir. Bağ ve Sayfiye alanlarında ve imar planında konut alanı olup tek bağımsız bölümlü yapı ya da yapılardan oluşan alanlarda taban alanı (TAKS) en az 50 m² olmalıdır.

26-) Konut Kullanımlı Yapılar: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2 ve üzeri kat olarak planlanmış imar adalarında bulunan birden fazla bağımsız bölüm olan konut kullanımlı yapılarda her bir bağımsız bölümün KAKS'a esas alanı en az 65 m² olmalıdır.