

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI

***Bu plan notları Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarında uygulama imar planı bulunan alanlarda, İmar planında ve açıklama raporunda aksine bir düzenleme olmadığı hallerde geçerlidir. Bu plan notları 01.06.2013 tarihinden sonra yapılacak uygulamalarda geçerlidir.**

1-) Tüm yapılarda Deprem, (Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik) Otopark, Sığınak, Isı Yalıtımı ve Gecekondu Önleme Bölgesi Yönetmeliklerine uyulacaktır.

2-) **Y** işaretli alanlarda yapılacak yapılarda çatı yapılamaz. Sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanı ve resmi kurum alanlarında çatı isteğe bağlıdır. Bunlar dışındaki tüm yapılarda, herhangi bir çatı sistemi seçilerek çatı yapılır. Çatı eğimi (meyili) maksimum %45'i geçemez. Teras çatı sistemlerinde son katla bağlantılı olarak yapılacak piyeslerin yüksekliği maksimum çatı meyili ölçüleri içinde kalacak şekilde yapılır. Ölçüler izin verse bile iç yükseklik 4.00 m'yi geçemez. Zorunlu sistemler (asansör makine dairesi, baca klima sistemleri v.b.) bu ölçünün dışındadır. Bitişik ve blok nizamlı yapılar bitişik yapıların genel karakterine uyacaktır. Binalarda herhangi bir çatı örtü sistemi kullanılabilir.

3-) **U** işaretli yapı adalarında; ada etrafındaki kamuya ait alanlar (yol, yeşil v.b.) kamu kullanımına geçmeden, ilgili kadastro parseli bazında, imara uygun ifraz-tevhit işlemleri hariç, yapı ruhsatına esas imar uygulama izni verilemez.

4-) **T** işaretli yapı adalarında imar adası derinliğince tek taraflı parsel ifrazı yapılır, iki taraflı ifraz yapılamaz. Ancak ada derinliği, (34 m. dahil) 34 m.'den fazla ise çift yönlü ifraz yapılabilir.

5-) **R** işaretli adalarda; Serbest Çalışma Uygulamaları yapılamaz. Ancak, bu adalarda yapılacak uygulamalarda plan müellifi ile Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü doğrultusunda serbest çalışma uygulamasının yapılmasının tayinine ilgili belediyesi yetkilidir.

6-) **(▶)** işareti; imar adasındaki parsellerin, cephe alacağı yönü gösterir.

7-) Uygulamada plan kararı ile kadastral durum arasındaki 3 m.'ye kadar olan kaymalar hata payı olarak kabul edilir. Kadastral istikameti esas alınır.

8-) Yapı düzeni üç (3) ve daha çok katlı yapı yapmaya uygun olan, toplu konut alanları ile ilk planlamasında konut inkişaf (gelişme) alanı olarak planlı imar adalarında, toplam parsel alanı en az 2.500 m² büyüklüğünde olan, imar parselleri ile büyüklüğüne bakılmaksızın imar adasının tamamında, konut kredisi veren kuruluşlarca veya konut yapı kooperatifleri marifetiyle, yapılacak konutlar için planda öngörülen toplam inşaat alanı % 10 artırılır. Yeni belirlenen Emsal 2'yi geçemez. Bu uygulama öncesinde, parsel mülkiyetinin %100'ünün, ilgili kooperatif adına tescil edilmiş olması gereklidir. Toplam inşaat alanı artırılan imar parseli ve adalarında, artırılan % 10 oranından vazgeçilmediği takdirde bir daha ifraz yapılamaz.

9-) M M1 M2 M3 işaretli bölgelerde; sinema, tiyatro, otel, lokanta, banka, bürolar, yönetim ofisleri, çok katlı mağazalar, sosyal ve kültürel tesisler, kamu tesisleri gibi her türlü ticaret kullanımları ile yüksek konforlu konutlar yapılabilir. Zemin katların ticari kullanımda olması şarttır. İlgili kurumların onayı alınmak üzere bu alanlarda özel sağlık ve özel eğitim kurumları da yapılabilir.

10-) Asma Katlar:

a-) M M1 M2 M3 işaretli bölgelerdeki ticaret parsellerinde, konut dışı kentsel çalışma alanlarında, kentsel servis alanlarında ve 30 m. veya daha geniş yollardan cephe alan parsellerin zemin katlarında asma kat yapılabilir. Asma kat alanı imar çapında inşaat alanından ayrı olarak belirtilir. Kat yüksekliklerinin planla verilmesi halinde, zemin kat yüksekliği 5.95 ve üstü ise asma kat yapılabilir. Aksi takdirde asma kat uygulaması yapılamaz.

b-) Yukarıdaki şartları sağlamasına rağmen bitişiği yapılı bulunan B, BL ve kütle nizamlı imar adalarındaki parseller bitişiklerine uyacaktır. Her blok ve kütle kendi içinde değerlendirilecektir.

c-) Yüksek zemin kat (asma katlı zemin kat) yüksekliği 5.95 m.'dir. Asma kat zemin katların eklentisi olup bundan sağlanan asma kat alanları ilave olarak yukarıdaki katlarda kullanılamaz.

11-) Kütle yapı nizamlı parsellerde, zemin kat (K1, K2 gibi) ile üzerindeki diğer katlar (K3'den yukarı) farklı ölçülerde planlı ise; zemin kat, plan da belirtilen kat adedi ve ölçülere uygun olmak kaydıyla ticari kullanımlı olarak yapılmalıdır. Ticari kullanımlı bu katların üzerinde diğer katlarda istenildiği takdirde, yüksek konforlu konut kullanımlı da olabilecek şekil-

de, imar yönetmeliği serbest çalışma hükümlerine bağlı kalmak kaydıyla uygulama yapılabilir.

12-) İmar planlarında genişliği 10 metre ve üzeri imar yoluna cephesi olan, üç ve daha yukarı katlı olarak planlanmış her türlü bahçeli imar adalarında toplam taban ve toplam inşaat alanlarını aşmamak ve imar yönetmeliği ile bu plan notlarının konuyla ilgili diğer hükümlerine de uymak kaydıyla TAKS ile kat adedinin çarpımıyla elde edilecek emsale göre serbest çalışma uygulaması yapılabilir.

1- n bahçe mesafesi 3.00 metreden fazla olan imar parsellerinde fazladan her kat için n bahçe mesafesine 2.00 metre ilave edilir. n bahçeye ilave edilme işlemi Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yol genişliklerine göre verilen kat adetlerinin üstünde yapılaşma yapılması halinde uygulanacaktır. Arka ve yan bahçe mesafeleri için yönetmelikte belirtilen esaslar uygulanır.

2- Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır.

3- 2981 uygulaması gören alanlar ile SD işaretli imar adalarının inşaat alanı hesabı kendi plan notuna göre yapılacaktır.

4- İmar adalarında, serbest çalışma ile yapılacak binaların yksekliliğinin tespitinde, imar planındaki hava mnia kriterlerine uyulacaktır.

5-İmar adalarında emsal ve yapı sisteminin birlikte verildiği durumlarda belirtilen minimum parsel alanının sağlanması halinde emsalli sisteme göre uygulama yapılır. İmar apı buna göre düzenlenir.

13-) 12. maddeye göre yapılacak uygulamalarda İmar yönetmeliğinin Kat Alanı Kat Sayısında (KAKS) (Emsal) belirtilen kullanımlara ilave olarak aşağıdaki kısımlarda bu alana katılmaz.

a) İnşaat alanının % 5'ini geçmeyen ve binanın bodrum katı ve zemin katında yapılan binanın sportif, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak kullanımlar. (Yönetim odası, toplantı odası, spor odaları, mescit, ocuk oyun odaları, bisiklet odası v.b).

b) Bina ana giriş holü.

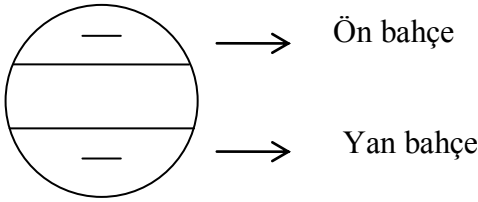
c) Hava bacaları

14-) İmar planlarında yer alan tek cepheli kütle parseller ile imar planlarında uzunluğu 30.00 m.'yi geçmeyen kütle parsellerin ifrazına izin verilmez. İfrazı yapılan kütle parseller aynı yapılanma şartlarına haizdir.

15-) Önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre parselasyon planları yapılarak ifrazı veya uygulaması yapılmış parsellerde cephe ve alan şartı aranmaz. İmar parseli müktesepi korunur. Parseller için verilen genişlik ve derinlik şartlarına tabi değildir.

16) (X) (X) **Kentsel Tasarım Projesi Sınırları:** Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda kentsel tasarım projesi ve hükümlerine uyulacaktır.

17-)

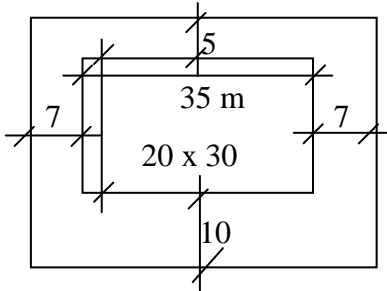


(—) İmar yönetmeliğine uyulacaktır.

Ancak; önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre yapılaşmış imar adalarındaki, ön bahçe mesafesinin tespitinde, ruhsatlı mevcut bina hizaları esas alınır. 0 ila 5 m. arasında olan bu mesafeyi tayin etmeye ilgili belediyesi yetkilidir.

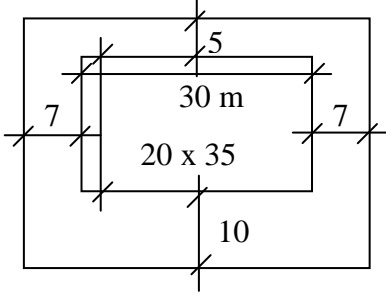
18-) Kütle yapı düzenli parsellerde, imar planı üzerindeki çizimin ölçüsü ile yazılan değer arasında farklılık olması halinde, plan müellifinden alınacak uygun görüş neticesinde, aşağıda açıklandığı şekilde uygulama yapılır:

a) **Yazımın hatalı olması durumu:** Çizim ölçüsüne uyulacaktır.



Şekil (1)

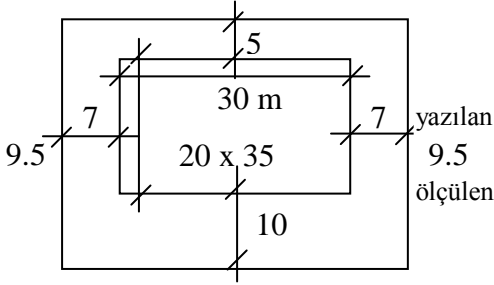
Şekil (1) de görüldüğü üzere çizim ölçüsü 35 m. iken, sehven 30 m. yazılmıştır. Doğru olan ölçü; 35 m. kabul edilecektir.



Şekil (2)

Şekil (2) de görüldüğü üzere çizim ölçüsü 30 m. iken, sehven 35 m. yazılmıştır. Doğru olan ölçü; 30 m. kabul edilecektir.

b) Çizimin hatalı olması durumu:



Şekil (3)

Şekil (3) de görüldüğü üzere çizim ölçüsü 30 m. iken, yazımı 35 m.'dir. Bahçe mesafelerinin çizim ölçüsü 9.5 m. iken planda 7 m. gösterilmiştir. Bu durumda, planda yazılı olan bahçe mesafelerini sağlamak kaydıyla planda yazılı olan 35 m. kabul edilecektir.

19-) Konut ve ticaret bölgelerinde, konut dışı kentsel çalışma alanlarında, sanayi bölgelerinde, ada 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, imar birimlerinin hazırlayacağı rapor doğrultusunda ilgili belediyesi yetkilidir.

20-) Ticaret bölgeleri dışındaki konutların zemin katında, gürültü, duman, atık üretmeyen, imalat dışı günlük ihtiyaçlara dönük olmak ve bina kütlesi dışına taşmayan ticari faaliyetler yapılabilir.

21-) İmar planlarında "Sit Alanı" olarak planlı bulunan yerlerde, Koruma mevzuatı hükümlerine uyulacaktır.

22-) İmar adalarında \square hükmü getirilen parsel cephelerinde; 1.50 metreyi aşmamak üzere kapalı çıkma yapılabilir. Bu adalar dışında kapalı çıkma yapılamaz. Buradan kazanılan alan serbest çalışma uygulamalarında kullanılamaz. İnşaat alanı kazandırmayan mimari gerekçelerle yapılan çıkmalar kapalı çıkmadan sayılmaz.

23-) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:

Bu tür planlı yerlerde konut yapılamaz. Bu alanlarda; içerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi, sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

Sosyal tesisler olarak bu alanda; Kamu ve kamu niteliğindeki kuruluşlara ait sosyal mekânlar tesis edilebilir.

Bu alanlarda Özel Araç park alanları, Özel terminal alanları ve araç servis istasyonları yapılabilir. Bu durumda kendi yönetmelik şartlarını da ayrıca sağlar.

24-) **Küçük Sanayi alanları;** Küçük sanayicilerin yer aldığı organize olan veya olmayan daha çok tamirat ve imalat benzeri işlerle uğraşan küçük işletmelerin yer aldığı hizmet tesislerinin yer aldığı işyeri alanlardır.

25-) Turistik amaçlı tesis alanları:

Bu alanlarda; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın ilgili mevzuatına göre uygulama yapılacaktır.

Turistik amaçlı tesislerde kat yükseklikleri imar yönetmeliğinde belirtilen şartlara tabi değildir. Düzenlenecek projeye göre uygulama yapılır.

26-) Bağ ve sayfiye evi alanları:

İmar planlarında tanımlandığı şekliyle uygulama yapılır. Uygulamalara esas parsellerde, 1.000 m²'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 kaydıyla bir veya iki katlı 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. Ancak yapılacak binaların KAKS'a giren alanları toplamı 50.00 m² den az olamaz.

27-) Ağaçlandırılacak alan içerisinde kalan özel mülkiyete konu alanlarda, iskân dışı yapılaşma şartları geçerlidir. Bu nedenle bu alanlar aynı zamanda da konut alanıdır. Bu alanlarda ifraz-tevhit yapılamaz. Kadastro parseli bazında uygulama yapılır.

28-) (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.

29-) **[H]** Yapay mağara ve kaya düşmesi olan alanlarda uygulama yapılırken önlem alınması zorunludur. Bu adalarda plan şartlarınının 8. Maddesinde yazılı KAKS %10 artırılır koşulu uygulanmaz.

30-) **[Hv]** Askeri Hava Kuvvetleri Komutanlığının görüşü ve izni alınmadan, bu alanlardaki yapı adalarında uygulama yapılamaz.

31-) Taşıyıcı ve iletken boru hatları istimlak şeridi üzerinde, hiçbir şekilde inşaat yapılmayacağı gibi, bu alan yol olarak kullanılamaz. İstimlak sınırının bitim noktalarında yapılacak herhangi bir inşaat ya da buna benzer girişimlerde boru hatlarına kesinlikle zarar getirmeyecek önlemler alınacaktır.

Boru güzergahı ile kesişen yollarda, yolların alt yapısı söz konusu olduğu takdirde, NATO Enformasyon Daire Başkanlığına müracaat edilerek, bu hususta izin alındıktan sonra inşaat başlanır.

İstimlak şeritleri içine ağaç, derin köklü nebatlar dikilemez. Kanal, hendek, ark açılmaz. Telefon, elektrik ve yüksek enerji hattı direkleri dikilemez.

32-) Doğalgaz boru hattının geçtiği yerlerde yapılacak her tür işlemde ilgili kuruluştan yazılı izin alınacaktır.

33-) **[TA] Tarımsal alanlar:** Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar, tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, bal üretim tesisleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola 10 m. komşu parsel hudutlarına (5) m.'den fazla yaklaşmamak ve KAKS %55'i, yapı yüksekliği H = 6.50 m.'yi geçmemek şartı ile yapılabilir. Beton temel ve çelik çatılı seralar yapılmak istenirse,

yapı yaklaşma mesafelerine uymak şartı ile yapılabilir. Bu yapılanma, in-
şaat alanı kat sayısına tabi değildir.

34-) Toplu konut alanı (BEL-SİN) ve uygulanmayan alanlarında) binaların
onanlı tiplere göre uygulanmadığı takdirde uygulanacak planlama kararları:

Tip	Kat Adedi	Taban Alanları	Toplam Alanı	Binanın Uygulanabileceği Max boyutları (m)
A	10	500	5000	26.30 x 24.80
B	8	340	2720	23.80 x 20.00
C	5	456	2280	24.50 x 21.00
D	5	220	1100	22.30 x 12.60
E	5	250	1250	19.22 x 19.22

a) Yeni yapılacak mimari projeler onanlı 1/ 1.000 ölçekli imar planındaki
kütlelerin düzen ve istikametlerinde uygulanacaktır.

b) Tabloda verilen boyutlar içerisinde, binalar tablodaki tip grubunun hiza-
sında gösterilen kat adedi, taban alanı m²'si ve toplam alanı m²'sine ve
binanın yapılabileceği max. boyutlara uymak koşulları ile mimari proje
düzenlenmesi serbesttir.

c) Yukarıda yazılı max. boyutlarını kapalı ve açık çıkmalar geçemez.

35-) SD 2981 uygulanan bölgede olmakla beraber 2981 uygulaması gör-
memiş alanları göstermektedir. Bu alanlar 2981 bölgesinde yer alan parsel-
lerle aynı hükmü taşırlar.

2981 sayılı Kanunun uygulandığı bölgelerde dönüşüm hesabı yapı-
lırken, %40 taban alanı şartı aranmaz. Bu tür yerlerde yönetmelikte ve par-
selsiyonda öngörülen bahçe mesafeleri ile bina cephe ve derinlik ölçüleri
dikkate alınarak çıkmasız dönüşüm hesabı yapılır. İmar uygulaması başla-
mamış imar adalarında asgari parsel büyüklüğü 1.000 m²'den az olamaz.

36-) BP işaretli kamuya ait açık yeşil alanların altında, belediyeler, bölge
bodrum otoparkları ve çarşıları yapabilir. Bu tesislere ışıklandırma, hava-
landırma ve wc yapılması mecburidir.

37-) **a- Akaryakıt İstasyonu:** Dağıtıcı veya bunlarla tek elden satış söz-
leşmesi yapmış bayilerce ilgili mevzuata uygun (teknik, kalite ve güvenlik)

olarak kurulup, bir veya farklı alt başlıktan birer akaryakıt dağıtıcısının tescilli markası altında faaliyette bulunan ve esas itibarıyla araçların akaryakıt, madeni yağ, temizlik ve ihtiyari olarak bakım ile kullanıcıların diğer asgari ihtiyaçlarını karşılayacak imkanları sunan yerlerdir. GSM yönetmeliğine ve bu konuyla ilgili yönetmeliklere uymak zorunludur.

b- Likit Petrol Gazı (LPG) İkmal İstasyonları: 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında bu amaca uygun olarak planlanan alanlardır. Bu alanlarda yönetmeliğine uygun istasyonlar kurulur. Ancak, bu alanlarda kalabalık grupların yararlanmasına yönelik sosyal, kültürel, sportif ve ticari tesisler (düğün salonu, lokanta, çok amaçlı salonlar, büyük marketler vb.) LPG istasyonu ile birlikte yer alamazlar. GSM yönetmeliğine ve bu konuyla ilgili yönetmeliklere uymak zorunludur.

38-) CNG (SDG) Sıkıştırılmış Doğal Gaz İkmal İstasyonları: TS 11939 (LPG için verilen standart) standardında belirtilen şartlara uyularak tesisler oluşturulacaktır. Güvenlik mesafeleri Yangın Yönetmeliği ve TS standartlarında LPG için verilen mesafeler alınacaktır. Sağlık koruma bantları oluşturulacaktır. İstasyonlarda ayrıca Doğalgaz firmasının standartlarına da uyulacaktır. Projeler uygun görüşten sonra onaylanacaktır Bu alanda yapılacak uygulamalarda LPG için lejantta ön görülen yapılaşma kısıtlamaları aynen muhafaza edilecektir.

39-) ST lejant işaretli alanlarda ada bazında uygulama yapılır. Adalar ifraz edilemez. Kat Mülkiyeti Kanununa uyulacaktır. Uygulamalar aşağıdaki gibi yapılacaktır:

a-) Binaların giriş kotları 1/500 ölçekli vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabi zeminden kotlandırılacaktır. 0.00 kotu, bina köşe kotu ortalamasıdır. Ancak bazı adalarda topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilmesi gibi bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek ve bu binalar tesviye edilmiş zeminden kot alabileceklerdir.

b-) Kentsel tasarım projesi 1/1.000 ölçekli imar planına ve bu plan notlarına uygun olarak girişimci tarafından hazırlanacaktır tüm detaylar bu projede gösterilecek ve Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü ile ilgili imar müdürlüğüne onaylanacaktır.

c-) (b) bendine göre hazırlanan kentsel tasarım projesine uygun imar çapı düzenlenecektir.

d-) Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği ve imar lejantı maddeleri hükmü çerçevesinde ada içinde birden fazla yapı yapılabilir.

e-) Ada içerisinde bina yerleştirilen alanlar dışında kalan; bahçe, park, çocuk bahçesi, oyun-spor alanları, otopark alanları ve ada içi yollar toplantı odası, yönetim birimleri uygun olarak girişimci tarafından gerçekleştirilecektir. Bu alanlar kamuya terk edilmeyecektir. Otopark ihtiyacının ada içinde çözülmesi zorunludur.

f-) Uygulama yapılan adanın ihtiyacına cevap verecek; kreş, sosyal tesis, restaurant, cafe ile günlük ihtiyaca yönelik ticaret üniteleri yapılabilir. Bu alanlar adadaki inşaat emsalinden sayılmak üzere % 5 'i geçemez.

40-) İmar planlarında üç ve daha yukarı katlı olarak planlanmış konut alanlarında 10.000 m²'nin üzerinde alanı bulunan ve ada bazında uygulama yapılacak site çözümlerinde konutların ihtiyacı olan kapıcı daireleri, toplantı salonu, yönetim odaları, bakım odaları, hobi mekanları, bekçi odaları, mescit, fitness salonları, yüzme havuzu ve sosyal alanları içeren yapılar yapılabilir. Ancak bu yapılar toplam inşaat alanının %5'ini geçmemek üzere düzenlenebilir. Bodrum katta yapılacak tesisler, KAKS alanına dahil değildir. Diğer katlarda yapılması halinde planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde TAKS ve KAKS için belirtilen şartlara göre değerlendirilir. Yönetmelikte TAKS ve KAKS alanına dahil olmadığı belirtilmeyen kısımlar taban alanına ve inşaat alanına dahildir. Yapılacak bina parsel sınırlarına 15 metreden fazla yaklaşamaz. Binalara ait otopark ihtiyacının parselinde karşılanması esastır. Bu adalar ifraz edilemez. Yapılacak tesislerin tamamı bina ortak alanı olarak kullanılacaktır.

41-) Özel Proje Alanları: Kent kimliğini ilgilendiren ve şehir silueti açısından önem arz eden yerlerde Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülen tasarım projesine göre inşaat izni verilen alanlardır. Emsal, bina yükseklikleri ile diğer kullanım özellikleri uygulama imar planı ve plan notlarında belirlenir.

42-) (MB) : (M) işareti ticaret, (B) işareti ise bodrum katı anlamına gelmektedir. (MB) işareti ticaret alanlarında bodrum katları imar parselinin

sınırlarına kadar yapılabilir. Ancak bu şekilde yapılan bodrum katlarında bağımsız bölüm oluşturulamaz.

43-) **V** işaretli adalarda plan şartlarının 8. Maddesinde yazılı KAKS %10 artırılır koşulu uygulanmaz.

44-) **SY** işaretli adalarda plan notlarının 12. Maddesi (serbest çalışma) uygulaması yapılamaz.

45-) **L** işaretli imar adalarında min. parsel cephe boyu 6 m, parsel derinliklerinde ada derinliği göz önünde bulundurulup, 6m'ye kadar indirilerek imar uygulaması yapılabilir.

46-) **S** işaretli imar adaları kendi plan notlarındaki planlama şartlarına tabidir. Bu imar adalarındaki parsel bazındaki uygulamalar, ifraz – tevhitler, bahçe mesafeleri ve imar uygulamaları imar planında ve kendi plan şartlarında belirtilen kurallara tabidir.

47-) **Kentsel Servis Alanları:** İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda; büro, iş hanı, showroom, restaurant, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, özel / resmi eğitim ve sağlık ile benzeri tesisler bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere yapılabilir. Bu alanlar ayrıca ticaret+hizmet ve ticaret+turizm alanlarıdır.

48-) İmar planlarında cephe, derinlik ve alan ölçüleri verilmeyen sanayi bölgelerindeki ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında oluşturulacak imar parsellerinin alanları 2.000 m²'den az olamaz.

01.06.2013 tarihinden önce parselasyon planları hazırlananlar, ifraz tevhit işlemleri başlamış olanlar ve adada 2000 m² nin altında kalan son parsellerde 2000 m² şartı aranmaz. Bu alanlar 1000 m² den küçük olamaz.

49-) Trafo, su deposu vb kullanımların teknik alt yapı alanlarına yapılması esastır. Ancak ihtiyaç duyulması ve zorunluluk arz etmesi halinde kentsel parklar ve kentsel rekreasyon alanları hariç diğer park ve rekreasyon alanlarında trafo ve su deposu alanlarının planlanması halinde, yollara 5 metreden fazla yaklaşamaz.

50-) Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarında yapılacak binaların kat adedi, imar planında düzenleme yapılmadığı takdirde 15 katı geçemez.

51) Yer altı Otopark Alanları:

Şehrimizde 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.

52) Ticari Nitelikli Yapılarda Giriş Holü:

Otel, hastane, yurt, sinema, alışveriş merkezi, kreş vb. ticari yapılarda her bir kat ve aynı kattaki tüm girişler için, kat alanının %20'sini geçmemek koşuluyla KAKS'a dahil olmaksızın düzenlenen alandır.

53) Asma Kat:

M, M1, M2, M3 işaretli bölgeler ve tüm ticaret taralı parsellerde, (mevcut konut dışı kentsel çalışma alanlarında), kentsel servis alanlarında, genişliği 30.00 m ve üzeri yollardan cephe alan (üzerinde ölçüsü yazılan ilk servis yollarına bakan parseller hariç) zemin katla birlikte düzenlenen, içerisinde kapıcı dairesi, yönetim odası, mescit vb. ortak alanlar yapılabilen ve ait olduğu bağımsız bölüm alanının 2/3 ünü geçmeyen, 1'den fazla yola cephesi olan parsellerde, ilgili idarenin belirlediği tek cephe tarafından 3.00 m çekilmek üzere yapılan, bağlı olduğu bağımsız bölümünün izdüşümünü geçmeyen, bulunduğu bölümün kullanımını tamamlayan kattır. Ayrıca ticari bağımsız bölümlerde çekilen 3.00 m'lik mesafe içerisinde merdiven ve asansör yer alamaz.