

## KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI VE LEJANTI

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

1-) **Y** işaretli alanlardaki 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. 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 sistemlerin asgari ölçüleri (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.

Çatı eğimi (meyili) bağ sayfiye alanları dışında maksimum %45'i geçemez. Bağ sayfiye alanlarında da çatının fazladan kat oluşturmadan ve emsal hesabına dahil edilerek farklı çözümlenmesinde ilgili idare yetkilidir.

2-) **U** işaretli mevcut yapı adalarında; ada etrafındaki kamuya ait alanlar (yol, yeşil vb.) kamu hizmet alanları kullanımına geçmeden ve imar uygulamaları yapılmadan ruhsat verilmez.

3-) **T** işaretli yapı adalarında imar adası derinliğince tek taraflı parsel ifrazı yapılır, iki taraflı ifraz yapılamaz. Ancak ada derinliği, (36 m. dahil) 36 m.'den fazla ise çift yönlü ifraz yapılabilir.

4-) **►** işareti; imar adasındaki parsellerin, cephe alacağı yönü gösterir.

5-) 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 uyumsuzluklardaki miktarın değerlendirilmesinde ilgili belediyesi yetkilidir. İmar planlarının sayısallaştırılmasında onaylı imar paftaları esas kabul edilip büyük ölçekli harita yapım yönetmeliğine göre değerlendirilecektir.

6-) **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 konut ve yüksek nitelikli konutlar yapılabilir. Zemin katların ticari kullanımda olması şarttır. İlgili kurumların onayı alınmak ve kendi parseli içerisinde otopark alanını çözmek üzere bu alanlarda özel sağlık ve özel eğitim kurumları da yapılabilir.

BMK=12.02.2018/51

7-) **Asma Katlar:**

a-) **M** **M1** **M2** **M3** işaretli ve ticaret nitelikli diğer parsellerde, 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.

Plan veya plan hükümlerine göre asma kat yapılabilen yerlerde belirtilen yüksekliği aşmamak kaydıyla, asma katlı zemin kat yüksekliği 7 metreye kadar yapılabilir.

*(Handwritten signatures and initials)*

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

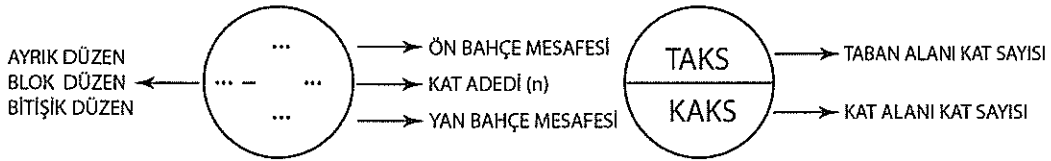
c-) Zemin katta asma katsız ticaret yapılması durumunda kat yüksekliği maksimum 5 m yapılabilir.

BMK=12.02.2018/51

8-) Kütle yapı nizamlı 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.

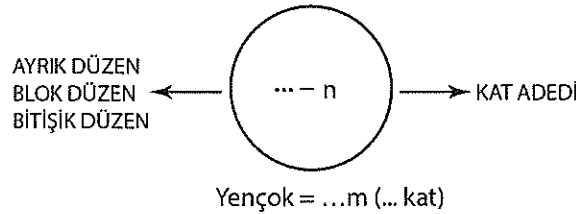
9-) Önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre parselasyon planları yapılarak ifrazı veya uygulaması yapılmış parsellerde cephe ve alan şartı aranmaz. İmar parseli müktesepi korunur. Parseller için verilen genişlik ve derinlik şartlarına tabi değildir.

### 10-) Yapı Düzeni ve Yoğunlukları:



a)

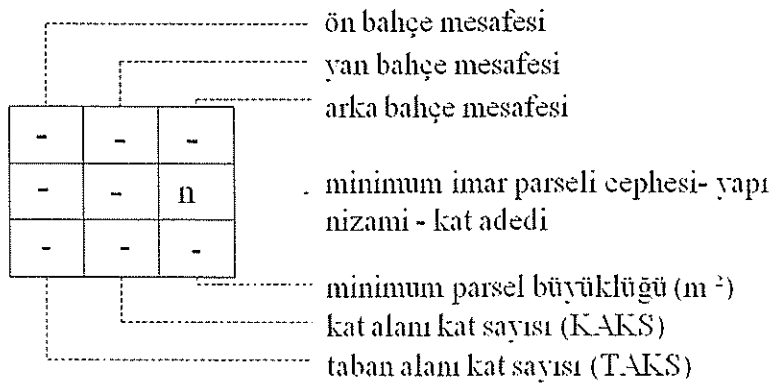
b)



c) E=.....

Yençok=..... m (...kat)

d)

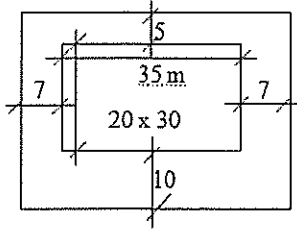


11-) Önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre yapılaşmış imar adalarındaki, ön bahçe mesafesinin tespitinde, ruhsatlı mevcut bina hizaları esas alınır.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including 'AY' and 'O. Cel'.

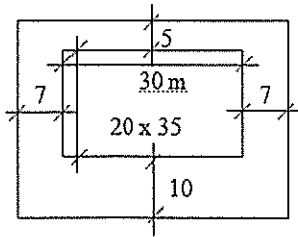
12-) Kütüphane yapı düzenli parsellerde, imar planı üzerindeki çizimin ölçüsü ile yazılan değer arasında farklılık olması halinde, plan müellifinden alınacak uygun görüş neticesinde, aşağıda açıklandığı şekilde uygulama yapılır:

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



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

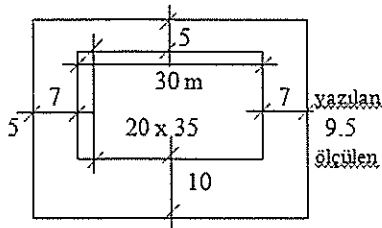
Şekil (1)



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

Şekil (2)

b) **Çizimin hatalı olması durumu:**



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.

Şekil (3)

13-) 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, kadaströ parsellerinde, tevhit yapmaya ihtiyaç olmaksızın uygulama yapmaya ilgili birimlerinin hazırlayacağı rapor doğrultusunda ilgili belediyesi yetkilidir.

14-) 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 güzergahını belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.  
b) Konut ve konut kullanımlı karma parsellerde müstakil ticaret ve müstakil konut kullanımı ayrı olarak projelendirilemez.

BMK=12.02.2018/51

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

15-) Mevcut **C**bjant işaretli imar adalarının parsel cephelerinde; 1.50 metreyi aşmayan ve emsal hesabına dahil olmayan kapalı çıkma yapılabilir. Ancak imar planı tadilatlarında kapalı çıkmalardan elde edilen ek alanlar kullanılamaz.

16-) **Küçük Sanayi alanları:** Küçük sanayicilerin yer aldığı organize olan veya olmayan daha çok tamirat ve imalat benzeri işlerle uğraşan küçük işletmelerin ve bunlara hizmet eden tesislerin yer aldığı işyeri alanlardır.

**17-) Bağ ve sayfiye evi alanları:**

İmar planlarında tanımlandığı şekliyle uygulama yapılır. Uygulamalara esas parsellerde, 1.000 m<sup>2</sup>'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, ayrıık 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. Ancak yapılacak binaların KAKS'a giren alanları toplamı 50.00 m<sup>2</sup> den az olamaz.

18-) Ağaçlandırılacak alan içerisinde kalan 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)
- Maks. yapı inşaat alanı = 250 m<sup>2</sup> yapı yapılabilir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri her yönden en az 5 m olacaktır.
- Yeni oluşturulacak parsellerin yola cephesi 25 m'den ve parsel büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup> den küçük olamaz.
- Yapılar imar planlarına göre parselasyon veya yola terkinleri yapılmadan projelendirilemez.

BMK=12.02.2018/51

19-) (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.

20-) **H** Yapay mağara ve kaya düşmesi olan alanlarda uygulama yapılırken önlem alınması zorunludur.

21-) **Hv** İlgili kurum veya kuruluş görüşü ve izni alınmadan, bu alanlardaki yapı adalarında uygulama yapılamaz.

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

*(Handwritten signatures and initials)*

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.

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

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

24-) **TA Tarımsal alanlar:** Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar, tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tarımsal alan olarak planlı olup, ilgili belediyesinin uygun gördüğü yerlerde 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; 3000m<sup>2</sup> 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.

BMK=12.02.2018/51

25-) **BP** şaretli kamuya ait açık yeşil alanların altında, belediyeler, bölge bodrum otoparkları ve çarşıları yapabilir. Bu tesislere ışıklandırma, havalandırma ve wc yapılması mecburidir.

26-) **a- Akaryakıt İstasyonu:** Dağıtıcı veya bunlarla tek elden satış sözleşmesi yapmış bayilerce ilgili mevzuata uygun olarak kurulup, bir veya farklı alt başlıktan birer akaryakıt dağıtıcısının tescilli markası altında faaliyette bulunan ve kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir. GSM yönetmeliğine ve bu konuyla ilgili yönetmeliklere uymak zorunludur. Bu alanlarda sosyal, kültürel, sportif, konaklama ve ticari tesisler yer alamaz.

**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 sosyal, kültürel, sportif, konaklama ve ticari tesisler yer alamazlar. GSM yönetmeliğine ve bu konuyla ilgili yönetmeliklere uymak zorunludur.

İstasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

27-) **CNG (SDG) Sıkıştırılmış Doğal Gaz İkmal İstasyonları:** TSE standardında belirtilen şartlara uyularak tesisler oluşturulacaktır. Güvenlik mesafeleri Yangın Yönetmeliği ve TSE 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. İstasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir. Ancak, bu alanlarda sosyal, kültürel, sportif, konaklama ve ticari tesisler yer alamaz.

28-) Mevcut Lşaretli imar adalarında min. parsel cephe boyu 6 m, parsel derinliklerinde ada derinliği göz önünde bulundurulup, 6m'ye kadar indirilerek imar uygulaması yapılabilir.

29-) **Kentsel Servis Alanları:** 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, özel / resmi eğitim ve sağlık ile benzeri tesisler bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere yapılabilir. Bu alanlar ayrıca ticaret+hizmet ve ticaret+turizm alanlarıdır.

Bu alanlarda; parsel genişliği 40.00 metreden, parsel derinliği 40.00 metreden ve parsel alanı 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

30-) 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.

31-) 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 ilgili yönetmeliklerde belirtilen 10 katlı yapılaşmanın gerektirdiği parsel cephesi büyüklüğünden az olamaz. Yençok=31.00m'den aşağı olan alanlarda ise parsel cephesi büyüklüğü yine aynı yönetmelikte belirtilen 4 katlı yapılaşmanın gerektirdiği parsel cephesi büyüklüğünden az olamaz.

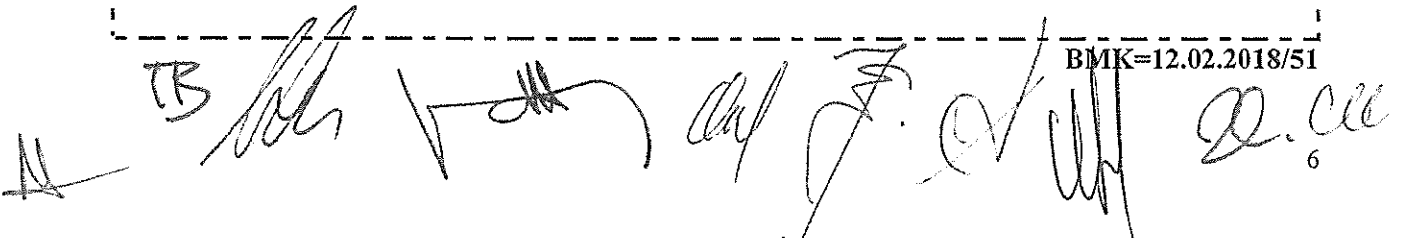
Yükseklik veya kat adedinin belirtilmediği parsellerde yönetmelikte belirtilen yol genişliklerine göre bina kat adedi ve yine o kat adedinin öngördüğü yaklaşma mesafeleri uygulanacak olup bina kat adedi hiçbir şekilde 15 katı geçmez.

BMK=12.02.2018/51

32-) **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.

33-) 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) kullanımında TAKS %60' ı geçmemek şartıyla çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

BMK=12.02.2018/51

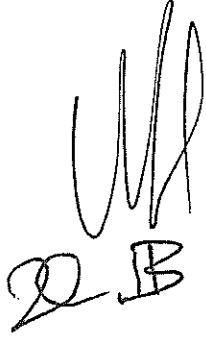


34-) (ÖA) Önemli Alan: Çalışma alanı içinde, doğal afet tehlikeleri ve/veya jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya esnasında almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

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

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

BMK=12.02.2018/51









**ND İMAR**  
İNŞAAT TİC. A.Ş.  
Paigat Mah. 1419. Sok. No:12/1-2-3-4 Çankaya/ANKARA  
Tel:0312 480 03 00 Fax:0312 480 03 40  
Hitit Vergi Dairesi 309 035 7941  
Ticaret Sic. No 95875  
Nadir DOĞAN Cafer KINALI  
Şehir/Mimarı  
Oda No:324 Dip.No:13 Oda No:4662 Dip.No:32

Kayseri Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı  
Plan Notları ve Lejanti, 12.02.2018 tarih, 51... sayılı  
Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile incelenmiş, 5216  
Sayılı Kanunun 7. Maddesine dayanılarak onanmıştır.

12.02.2018  
Mustafa ÇELİK  
Büyükşehir Belediye Başkanı