

İçindekiler Tablosu

A. GENEL HÜKÜMLER.....	2
A.1 GENEL HÜKÜMLER	2
A.2 SİT VE KORUMA ALANLARI	4
A.3 AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER.....	5
A.4 ÇEVRE KİRLİLİĞİNE VE ARITMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	6
B. ÖZEL HÜKÜMLER.....	7
B.1 SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI.....	7
B.2 BİNALARA KOT VERİLMESİ.....	7
B.3 ÇEKMELEK VE ÇIKMALAR.....	9
B.4 KAT YÜKSEKLİKLERİ	11
B.5 KONUT YERLEŞME ALANLARI.....	12
B.6 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	15

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1 GENEL HÜKÜMLER

A.1.1 TALAS MERKEZ REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE “3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ”, “YOZGAT SİVAS KAYSERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ”, “KAYSERİ İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ”, “KAYSERİ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ” VE “KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI” GEÇERLİDİR.

A.1.2 BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

A.1.3 BU PLANIN UYGULAMASINDA; PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA YAPILAN KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİKLERİ VEYA YENİ HUKUKİ METİNLER, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VEYA PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR.

A.1.4 KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERLE İLGİLİ OLARAK; KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE “2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK HAZIRLANAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.1.5 İMAR ADASI İLE İMAR PARSELİ ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN KAYIKLIK/UYUMSUZLUKLARDA, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK DUYULMADAN, İMAR ADASINA GÖRE UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BMK: 02.10.2017/104

A.1.6 ESKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ YAPILARDA RUHSATLI DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- A.1.7** PLANDA OTOPARK, PARK, KÜTLE NİZAM KONUT ALANLARINDA KONUT BAHÇESİNDEKİ UYGULAMALARDA, TOPOĞRAFYANDAN KAYNAKLANAN PROBLEMLERİ ÇÖZMEK İÇİN ALANDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMASIZIN UYGULAMA YAPMAYA VEYA YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- A.1.8** PLAN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ OLAN VEYA MEVCUT YAPININ PLANININ DEĞİŞMESİ DURUMUNDA BÖLGEDE YENİ İMAR UYGULAMASI YAPILIP YENİ YAPILAŞMAYA GİDİLİNCEYE KADAR MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR.
- A.1.9** PLANLAMA ALANINDA TAKS, KAKS (EMSAL) ORANLARI VE İNŞAAT ALANI DEĞERLERİ MAKSİMUM İNŞAAT ALANINI BELİRTMEKTEDİR.
- A.1.10** BELEDİYE MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNUN UYGUN RAPORU DOĞRULTUSUNDA, MİMARİ PROJELERDE BLOK BOYU BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- A.1.11** PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA UYGULAMAYA ESAS GÖRÜŞ VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- A.1.12** 01.06.2017 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT VEYA YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ ALAN VE MEVCUTTA PANSİYON VEYA KONAKLAMA AMAÇLI KULLANILAN KONUT PARSELLERİNE, BELEDİYENİN ONAYI İLE İŞ YERİ AÇMA RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BU TARİHTEN SONRA YAPILACAK REZİDANS TANIMINA UYmayan KONAKLAMA TESİSLERİNİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- A.1.13** TALAS BELEDİYE MECLİSİNİN, “*ALİ DAĞI ETEĞİNDEKİ DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI OLARAK PLANLI BÖLGEDE ALAN İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARIN PROJELERİNİN, TALAS BELEDİYESİ MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNUN ONAYINA SUNULMASINI* “ BELİRTİR, 04.05.2015 TARİH 114 SAYILI KARARI GEÇERLİDİR.

A.2 SİT VE KORUMA ALANLARI

A.2.1 PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; SİT ALANI OLARAK TESPİT VE İLAN EDİLEN ALANLAR İLE DİĞER TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARINA İLİŞKİN OLARAK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARI İLE KAYSERİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI GEÇERLİDİR.

A.2.2 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.2.3 TABİAT VARLIĞI, DOĞAL SİT, ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANLARI, KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA 648 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, TABİAT VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE BU KAPSAMDA OLUŞTURULAN İLGİLİ KURULLARIN KONUYA İLİŞKİN KARARLARI GEÇERLİDİR.

A.2.4 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI(KAİP) BULUNAN ALANLARDA, KAİP PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

A.2.5 MUTLAK TARIM TOPRAKLARI, DSİ TAŞKIN ALANLARI, ULUSAL ULAŞIM AKSLARI KORUMA KUŞAKLARI, SU KAYNAK VE HAVZALARI GİBİ KORUMA ALANLARINDA PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MEVCUT MEVZUAT HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA KURUM GÖRÜŞLERİNE GÖRE HAREKET EDİLECEKTİR.

A.3 AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

A.3.1 PLANLAMA ALANI, III. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP HER KOŞULDA "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.3.2 DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENEN TAŞKIN ALANLARINDA; TAŞKIN RİSKİ GİDERİLMEDEN VEYA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

A.4 CEVRE KİRLİLİĞİNE VE ARITMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

A.4.1 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDE, KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİDE BULUNACAK ATIKLARIN VE DİĞER ETKENLERİN ÖNLENMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. BU KAPSAMDA, BÖLGEDEKİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLE ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARIN, ÇEVRE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN TALEP ETTİĞİ DETAYDA, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU HAZIRLAMALARI GEREKMEKTEDİR.

A.4.2 ÇEVRE SORUNLARI KONUSUNDA İLGİLİ KURULUŞLARIN HER TALEBİNDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

A.4.3 İÇME SUYU KAYNAKLARINDAN FAYDALANILMASINDA, ATIK SULARIN TOPLANMASI TAHLİYESİ VE ARITILMASINDA, ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR

A.4.4 PİS SU SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA; 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK, KANALLAR, BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU, HİÇ BİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. TURİSTİK TESİSLERDE, ATIK SU ARITMA TESİSİ KURULMASI ZORUNLUDUR. ATIK SU SİSTEMİNİN, ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI, BELEDİYE TARAFINDAN BELGELENMEDEN VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN, YAPIYA İSKÂN İZİNİ VERİLMEZ.

A.4.5 DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15.01.2016 TARİH VE 81675414-754-32146 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1 SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI

B.1.1 PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI (PARSELASYON PLANI) ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA ETAPLARININ BELİRLENMESİNDE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

B.1.2 BİR PARSELDEKİ SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN O PARSELLE İLGİLİ İNŞAATA İZİN VERİLEMEZ.

B.2 BİNALARA KOT VERİLMESİ

B.2.1 BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI, 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GEREKTİĞİNDE TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILACAĞI ZAMAN ± 0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTU ORTALAMASIDIR. ANCAK BAZI ADALARDA TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR BELEDİYESİNİN BELİRLEYECEĞİ NOKTADAN DA KOTLANDIRILABİLİR.

B.2.2 KOT, TRETUVAR OLUŞMUŞ YERDE YANDAKİ BİTİŞİK PARSELDEKİ YAPILAR DİKKATE ALINARAK BORDÜR TAŞI ÜST SEVİYESİ KOTUNA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. HENÜZ BORDÜR TAŞI ÜST SEVİYESİ OLUŞMADIĞI YERLERDE İSE YOL PROFİLLERİNE BAĞLI OLARAK OLUŞACAK BORDÜR TAŞI ÜST SEVİYESİ KOTUNA GÖRE, KONUT KULLANIMLARINDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA +1.00 M, KONUT DIŞI KULLANIMLARDA TRETUVAR SEVİYESİ OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR

B.2.3 ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA, PARSELİN TABİ ZEMİNİ YOLDAN YÜKSEK VE KOT ALDIĞI YOLDAN BAHÇE MESAFESİ 10 METRE VEYA DAHA FAZLA YA DA PARSELİN TABİ ZEMİNİ YOLDAN AŞAĞIDA VE KOT ALDIĞI YOLDAN BAHÇE MESAFESİ 12 METRE VEYA DAHA FAZLA İSE TABİ ZEMİNDEN KOT VERİLİR.

B.2.4 BU MADDELER DIŞINDA KOTLANDIRMAYLA İLGİLİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

B.3 ÇEKMELER VE ÇIKMALAR

B.3.1 PLAN GENELİNDE ÇEKME MESAFELERİ MİNİMUM (EN AZ) OLUP, YOL GÜZERGÂHI VE İSTİKAMET GÖZETİLMEKSİZİN BELEDİYENİN ONAYI İLE PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLENDEN DAHA FAZLA ÇEKME BIRAKILABİLİR.

B.3.2 PLANDA ÇEKME MESAFESİ GÖSTERİLMİYEN VE EMSAL (E) İLE EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ (Yençok) VERİLEN KONUT ADALARINDA, YENİ YAPILACAK YAPILARDA İLGİLİ YÖNETMELİKTEKİ ÇEKME MESAFESİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

B.3.3 PLANDA ÇEKME MESAFESİ GÖSTERİLMİYEN TİCARET ADALARINDA, YAPI ADASININ TEK PARSEL OLMASI DURUMUNDA, YAPI, TOPLAM İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK KAYDIYLA, BAHÇE MESAFELERİ BIRAKILMAKSIZIN İMAR ADASININ TAMAMINDA YAPILAŞABİLİR. ANCAK TEK ADA TEK PARSEL TİCARET ADALARINDA, İFRAZ YAPILMASI DURUMUNDA, YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN BAHÇE MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

B.3.4 BİNALARDA TABAN ALANI DIŞINDA KENDİ BAHÇE HUDUTLARI DIŞINA TAŞMAMAK ŞARTI İLE BİNANIN HER CEPHESİNDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. ANCAK:

B.3.4.1 KAPALI ÇIKMALAR;

B.3.4.1.1 PARSELLERİN YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN İTİBAREN EN FAZLA (1.50) M. TAŞACAK ŞEKİLDE ÇIKMA YAPILABİLİR.

B.3.4.1.2 ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE, PARSEL SINIRLARINA (3.00) M.'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE(1.50) M. TAŞABİLİR.

B.3.4.1.3 BİNA TABANI ZEMİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINDAN DAHA İÇERİ ÇEKİLEREK B.3.4.1.1 VE B.3.4.1.2 FIKRALARDAKİ MESAFELERE TECAVÜZ ETMEMEK ŞARTI İLE İSTENİLEN ÖLÇÜLERDE YAPILABİLİR.

B.3.4.2 AÇIK ÇIKMALAR;

B.3.4.2.1 PARSELLERİN YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN İTİBAREN EN FAZLA (1.50) M. TAŞACAK ŞEKİLDE ÇIKMA YAPILABİLİR.

B.3.4.2.2 ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE, PARSEL SINIRLARINA (3.00) M.'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE, (1.50) M. TAŞABİLİR.

B.3.4.2.3 BİNA TABANI ZEMİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINDAN DAHA İÇERİ ÇEKİLEREK B.3.4.2.1 VE B.3.4.2.2. FIKRALARDAKİ MESAFELERE TECAVÜZ ETMEMEK ŞARTI İLE İSTENİLEN ÖLÇÜLERDE YAPILABİLİR.

B.3.4.2.4 BİTİŞİK NİZAMDA BİTİŞİK OLDUĞU KOMŞU SINIRINA (2.00) M.'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN TABİİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKÛLİ MESAFESİ EN AZ (2.40) M. OLACAKTIR. ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 METRE VE DAHA AZ OLAN PARSELLERDE, ÖN BAHÇEYE YAPILACAK ÇIKMALARDA, YOL KOTU İLE ÇIMA ALTI ARASINDAKİ DÜŞEY MESAFE HİÇBİR YERDE 2.40 METREDEN AZ OLAMAZ.

B.3.4.2.5 BU MADDELER DIŞINDA ÇIKMALAR İLE İLGİLİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR

B.4 KAT YÜKSEKLİKLERİ

B.4.1 KONUT, TİCARET+KONUT(TİCK), TİCARET+TURİZM(TİCT) VE TURİZM(OTEL, MOTEL VB.)ALANLARINDA VERİLEN YÜKSEKLİK YAPILAŞMA ŞARTLARI VE KARŞILIK GELEN MAKSİMUM KAT ADETLERİ, AŞAĞIDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİK TABLOSUNA GÖRE BELİRLENMİŞTİR. BU TABLODA OLMAYAN VEYA PLANDA KAT ADEDİ BELİRTİLMİŞ YÜKSEKLİK BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA, KULLANIM TÜRÜNE GÖRE BU PLAN NOTLARININ B.6.1.1 MADDELERİNE GÖRE KAT ADEDİ VE YÜKSEKLİĞİ BELİRLENECEKTİR. KAT YÜKSEKLİKLERİ AZALTILARAK, AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRTİLEN YÜKSEKLİK DEĞERİNE İSABET EDEN KAT ADEDİ SAYISI ARTTIRILAMAZ.

KAT SAYISI	YÜKSEKLİK
2 Kat	7.00 m (Konutaltı Ticaret Kullanımı Yok)
3 Kat	11.25 m
4 Kat	14.50 m
5 Kat	18.00 m
6 Kat	21.00 m
7 Kat	24.50 m
8 Kat	27.50 m
9 Kat	31.00 m
10 Kat	34.00 m
11 Kat	37.50 m
12 Kat	40.50 m
13 Kat	44.00 m
14 Kat	47.00 m
15 Kat	50.50 m

BMK: 02.07.2018/80

BMK:04.10.2017/112

B.4.2 PLANLAMA ALANI DAHİLİNDE HER TÜRLÜ KULLANIMDA MAKSİMUM BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 4.25 m'DİR.

B.4.3 BELEDİYE MİMARİ ESTETİK KOMİYONUNUN ONAYI OLMADAN, PLANDA BELİRTİLEN Yençok DEĞERİNE KARŞILIK GELEN KAT ADEDİNDEN DAHA AZ KAT YAPILAMAZ.

B.5 KONUT YERLEŞME ALANLARI

B.5.1 TAKS BELİRTİLMEMİŞ KONUT VE TURİZM ALANLARINDA TAKS:0.40'DAN FAZLA OLMAZ.

B.5.2 EMSAL VERİLMİŞ, ANCAK YAPI NİZAMI BELİRTİLMEMİŞ KONUT VE TİCK ADALARINDA; YAPI NİZAMI 'AYRIK NİZAM' OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. EMSAL/KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN KONUT PARSELLERİNDE TAKS %40'I VE KARMA KULLANIMLI PARSELLERİN KONUT İÇERMİYEN ALANLARINDA TAKS%60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILIR. KONUT, TURİZM VE KARMA KULLANIMLI ALANLAR DIŞINDAKİ YAPI ADALARINDA TABANDA %40 (EN FAZLA) YAPILAŞMA KOŞULU ARANMAKSIZIN YAPI ÇEKME MESAFESİ İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE YAPI YAPILABİLİR. **BMK:02.03.2020/54**

B.5.3 KONUT ALANLARINDA YAPI İÇİNDEKİ KAT YÜKSEKLİKLERİ B.4.1 MADDESİNDEKİ TABLODA BELİRLENEN KAT ADETLERİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA İLGİLİ YÖNETMELİĞE GÖRE DÜZENLENEBİLİR. **BMK:04.10.2017/112**

B.5.4 BU PLAN DÂHİLİNDE YAPILACAK KONUT AMAÇLI YAPILARDAKİ MİNİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (KAKS) 65 M²'DİR

B.5.5 5000 M² 'DEN BÜYÜK KONUT PARSELLERİNDE 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

B.5.6 VAZİYET PLANI 1/500 ÖLÇEKTE BİNALARIN GİRİŞİNİ, OTOYOL VE BAHÇE İÇİ PEYZAJ PROJESİ DÜZENLEMESİNİ, YAPILARIN KOMŞU PARSEL İLE İLİŞKİSİNİ GÖSTERECEK ŞEKİLDE GİRİŞİMCİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK VE TALAS BELEDİYESİ MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

B.5.7 İNŞAAT ALANI VE YENÇOK YAPILAŞMA ŞARTI BELİRTİLMİŞ KÜTLE NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARINDAKİ İNŞAAT ALANI DEĞERİ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINI BELİRTMEKTEDİR.

B.5.8 İNŞAAT ALANI VE YENÇOK YAPILAŞMA ŞARTI BELİRTİLMİŞ KÜTLE NİZAM KONUT ALANLARININ BAHÇE SINIRLARINDA DUVAR YERİNE(İSTİNAT DUVARI ve TRAFİK GÜVENLİĞİ İLE İLGİLİ DURUMLAR HARİÇ) BELEDİYENİN ONAYI VE AYNI ZAMANDA BELEDİYENİN TÜM HAKLARI SAKLI KALMAK KOŞULUYLA İMAR KANUNUNUN 34. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE AYKIRI OLMAMAK ŞARTI İLE ÇALI GRUBU PEYZAJ ÖĞELERİ (ŞİMŞİR, TAFLAN, PİTOS, MAZI VB.) İLE SÖKÜLEBİLİR-TAKILABİLİR MALZEMEDEN PANEL ÇİT **03.12.2018/144** KULLANILABİLECEKTİR.

B.5.9 İNŞAAT ALANI VE YENÇOK YAPILAŞMA ŞARTI BELİRTİLMİŞ KÜTLE NİZAM KONUT ALANLARINDA, KÜTLE ÇEVRESİNDE BULUNAN BELEDİYE MÜLKİYETİNDEKİ KONUT BAHÇELERİNİN KULLANIMI PLANDA GÖSTERİLEN SINIRLAR ÇERÇEVESİNDE, BELEDİYENİN TÜM HAKLARI SAKLI KALMAK KAYDIYLA, KULLANIM HAKKI KÜTLE NİZAM KONUT ALANINA VERİLİR. BU SINIRLAR İÇERİSİNDE YAPILACAK ÇEVRE DÜZENİ VE HER TÜRLÜ GÜVENLİK ÖNLEMİ BİNA YÖNETİMİNE/YAPI MÜTEAHHİTİNE AİTTİR. BU ALANLARDA BİNA YÖNETİM KARARININ BİNA/SİTE YÖNETİM DEFTERİNE İŞLENMESİ VE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE AÇILIR KAPANIR GARAJ KAPISI YAPILABİLECEKTİR.

B.5.10 3 KAT ve ÜZERİ YAPILAŞMA ŞARTLI; 30 METREDEN AZ GENİŞLİKTEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN, İLÇE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRDÜĞÜ KONUT KULLANIMLI PARSELLERDE; BİNANIN SADECE ZEMİN KATINDA ASMA KATSIZ; 30 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE İSE ASMA KATLI, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DIŞI GÜNLÜK İHTİYAÇLARA DÖNÜK OLMAK VE BİNA KÜTLESİ DIŞINA TAŞMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.5.11 ZEMİN KATINDA (ZEMİN veya ZEMİN+ASMA) TİCARET KULLANIMI BULUNAN ALANLARDA, KONUT KULLANIMI İLE TİCARET KULLANIMI ARASINDA, KATLAR ARASI SES YALITIMI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

B.5.12 KÜTLE YAPILAŞMA NİZAMLI KONUT ADALARINDA, KONUT BAHÇESİNDE BELİRTİLEN ADA AYRIM ÇİZGİLERİ ŞEMATİKTİR. MÜLKİYETE VE HALİHAZIR DURUMUNA GÖRE KAYDIRILABİLİR.

B.5.13 KENTSEL TASARIM SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA, UYGULAMA SINIR BÜTÜNÜNDE YAPILACAKTIR. KENTSEL TASARIM SINIRLARINDA ALAN BÜYÜKLÜĞÜ ARANMAKSIZIN, 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ GİRİŞİMCİSİ TARAFINDAN HAZIRLANARAK, TALAS BELEDİYESİ MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNUN ONAYINA SUNULACAKTIR.

B.5.14 KENTSEL TASARIM SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK KENTSEL DÖNÜŞÜM VEYA YENİLEME ÇALIŞMALARINDA, İMAR PLANINDA KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (PARK, OKUL, SAĞLIK VB) ALANLARININ BELEDİYEYE TERKİ YAPILARAK, BU PARSELLERE AİT İMAR HAKLARI, TASARIM SINIRI İÇERİSİNDEKİ KONUT, TİCARET VB. İMAR ADALARINDA KARŞILANACAKTIR.

B.5.15 KENTSEL DÖNÜŞÜM VEYA YENİLEME ÇALIŞMALARI YAPILACAK ALANLARDA, İNŞAATA BAŞLANMADAN ÖNCE İLGİLİ ALTYAPI KURULUŞLARININ GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMADAN YAPILAN TÜM UYGULAMALARDA SORUMLULUK YÜKLENİCİYE AİTTİR.

B.5.16 MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ, $E=0.40$ VE TAKS 0.12 KAKS 0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI KONUT ALANLARI HARİÇ OLMAK ÜZERE TÜM KONUT, TİCK VE TURİZM ALANLARINDA ADABAZLI veya UYGUN GÖRÜLEN PARSELLER BÜTÜNÜNDE BİRLİKTE UYGULAMA YAPMA ŞARTI GETİRMEYE BELEDİYE MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU YETKİLİDİR.

B.5.17 MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ, $E=0.40$ VE TAKS 0.12 KAKS 0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI KONUT ALANLARINDA, 1 YAPIDA 1'DEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

B.5.18 E=0.40 VE TAKS 0.12 KAKS 0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA, REVİZYON İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCE İFRAZ YAPILMIŞ, ANCAK ŞU ANDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KOŞULUNA UYMAYAN PARSELLERDE, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

B.5.19 E=0.40 VE TAKS 0.12 KAKS 0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA, REVİZYON İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCE İMAR ADASININ BİR KISMINDA İFRAZ YAPILMIŞ İSE KALAN KISIMDA İMAR ADASINDA YAPILAN DÜZENLEME İLE MİNİMUM PARSEL ŞARTI SAĞLANAMIYORSA, BU ALANLARDA 1'DEN FAZLA OLAMAMAK VE 500 M² DEN KÜÇÜK OLMAMAK ŞARTI İLE İFRAZ ŞARTI ARANMADAN PARSEL OLUŞTURULABİLİR.

B.5.20 MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ, E=0.40 VE TAKS 0.12 KAKS 0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI KONUT ALANLARINDA, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, BİNALAR ARASI MESAFE, İMAR ADASININ YAN BAHÇE MESAFE ŞARTINA UYGUN OLARAK BIRAKILACAKTIR.

B.5.21 26.07.2017 TARİHİNDE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDAN ÖNCE (IV) LEJANT İŞARETLİ, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRTİLMİŞ OLAN VE REVİZYON SONRASI MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE GÖRE GÜNCELLENEREK TAKS:0.12 KAKS:0.24 YAPILAŞMA ŞARTLI KONUT ALANLARINA DÖNÜŞTÜRÜLEN İMAR ADALARINDA UYGULAMALAR SONUCUNDA OLUŞACAK PARSELLERİN ÖN CEPHE UZUNLUĞU 20 M.'DEN AZ OLAMAZ.

BMK:02.09.2019/144

B.5.22 İMAR PLANINDA 25X30 ÖLÇÜLERİNDE KÜTLE NİZAM KONUT ALANLARININ ZEMİN KATLARININ TİCARET OLMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ ASMA KAT YAPILMAMAK KOŞULUYLA EN ÇOK 5.75 METREYE KADAR YAPILABİLİR. PLAN NOTLARININ B.5.10. MADDESİNE İSTİNADEN ASMA KAT YAPMA HAKKI OLAN KÜTLE NİZAM KONUT ALANLARI TİCARET KULLANIMINDAKİ KAT YÜKSEKLİKLERİNİ PLAN NOTLARININ B.6.1. MADDESİNE GÖRE DÜZENLEYECEKTİR.

BMK:04.10.2017/112

B.6 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.6.1 TİCARET ALANLARI

B.6.1.1 TİCARET ALANLARINDA, TİCARET KULLANIMI OLAN KARMA KULLANIMLARDA(TİCK, TİCT, TİCTK) VE KONUT ALTI TİCARET ALANLARINDA, TİCARET KULLANIMINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR. ASMA KAT KULLANIMLARINDA KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ GEBİR/1007.2018/80

B.6.2 TİCARET+KONUT (TİCK) ALANLARI

B.6.2.1 BU ALANLARDA TİCARET ALANI EN FAZLA, TOPLAM KAKS HESABINA KONU İNŞAAT ALANININ %20'Sİ OLACAK ŞEKİLDE KULLANILABİLİR. TİCARET DIŞINDAKİ İNŞAAT ALANI İSE KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

B.6.3 TURİZM ALANLARI

B.6.3.1 TURİSTİK TESİSLERDE YAPI RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN; 4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

B.6.3.2 BU ALANLARDA YAPILACAK PROJE VE CEPHE KULLANIM MALZEMELERİ BELEDİYE MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNUN ONAYINA SUNULACAK VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.6.4 KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

B.6.4.1 KÜÇÜK ÖLÇEKTE VE ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN, İMALAT YAPAN İŞLETMELER YER ALACAKTIR.

B.6.5 AÇIK YEŞİL ALANLAR

B.6.5.1 REKREASYON ALANLARINDA VE SPOR ALANLARINDA EMSAL 0,05'İ VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (Yeçok) 5.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; LOKANTA KAFETERYA VE TOPLUM YARARLANMASINA AÇIK OLAN YAPILAR YAPILABİLİR.

B.6.5.2 PARK VE MESİRE ALANLARINDA, ALAN KULLANIMINI DESTEKLEYECEK, NİTELİK KAZANDIRACAK YAPILAR VE KULLANIMLAR (ÇAY BAHÇESİ, İDARİ TESİSLER, BÜFE GİBİ TİCARİ FAALİYETLER İLE HALI SAHA VE OYUN ALANLARI GİBİ SPOR TESİSLERİ) PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK $E=0.03$ 'İ GEÇMEMEK KAYDIYLA YAPILABİLİR.

B.6.6 KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

B.6.6.1 YOL VE OTOPARK ALANLARI

B.6.6.1.1 YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE OTOPARKLARA GEÇİŞ AMACIYLA TAŞIT TRAFİĞİNE AÇILABİLİR.

B.6.6.1.2 PARK, MEYDAN GİBİ KAMUSAL ALANLARDA YERALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

B.6.6.1.3 YENİ AÇILAN YOLLARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN ENGELLİLER İÇİN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

B.6.6.1.4 OTOPARK VE PARK ALANLARINDA, BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMELERDEN, OTO YIKAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR.

B.6.6.1.5 KÜTLE NİZAM KONUT PARSELLERİ HARİÇ, OTO PARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. OTO PARKLAR, PARSELİ İÇİNDE DÜZENLENECEK VE OTO PARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. OTO PARK ALANLARININ GİRİŞLERİ ÇIKIŞLARI MEYİLLERİ, OTOLARIN MANEVRA ALANLARI VE BİNALARIN OTO PARK KATINA RASTLAYAN KOLONLARI OTONUN UYGUN BİÇİMDE GİRİŞ ÇIKIŞINA VE PARK ETMESİNE İMKÂN VERECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. PARSELİNDE VEYA YAPIDA OTO PARK TESİSİ MÜMKÜN OLMAYAN ALANLARDA OTO PARK YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.6.6.1.6 YERALTI OTO PARK GİRİŞLERİ(RAMPALARI) PARSEL SINIRI DAHİLİNDE YAPILABİLİR.

B.6.6.1.7 KÜTLE NİZAM HARİÇ, TİCARET KULLANIMI DÜZENLENEN PARSELLERDE HER 30 m²'YE (DÜKKAN VE BAĞLANTILARI DEPOLARI DAHİL, ORTAK KULLANIMLAR HARİÇ) BİR (1) OTO PARK AYRILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ SONUCUNDA OLUŞAN BAHÇELERDE OTO PARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

B.6.6.2 ENERJİ, İLETİM

B.6.6.2.1 İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE; REGLAJ İSTASYONU, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDAN KARŞILANACAKTIR.

B.6.6.2.2 DOĞALGAZ, ELEKTRİK VE SU HATLARI VB.TEKNİK ALTYAPI VERİLERİ, İLGİLİ KURUMLARCA GÜNCELLENDİKÇE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN SAYISAL PLANLARDA ALTLIK OLARAK KULLANILACAKTIR.

B.6.6.2.3 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

B.6.7 KENTSEL SOSYAL ALTYAPI

B.6.7.1 YAPILAŞMA ŞARTI BELİRTİLMİYEN(EMSAL, TAKS, KAKS, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, Yençok CAMİ ALANLARINDA EMSAL 1.50'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA İLGİLİ KURUMUN ONAYLADIĞI MİMARİ PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA İSE MEVCUT EMSAL VE Yençok DEĞERİNE UYMAK ŞARTIYLA İLGİLİ KURUMUN ONAYLADIĞI VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.