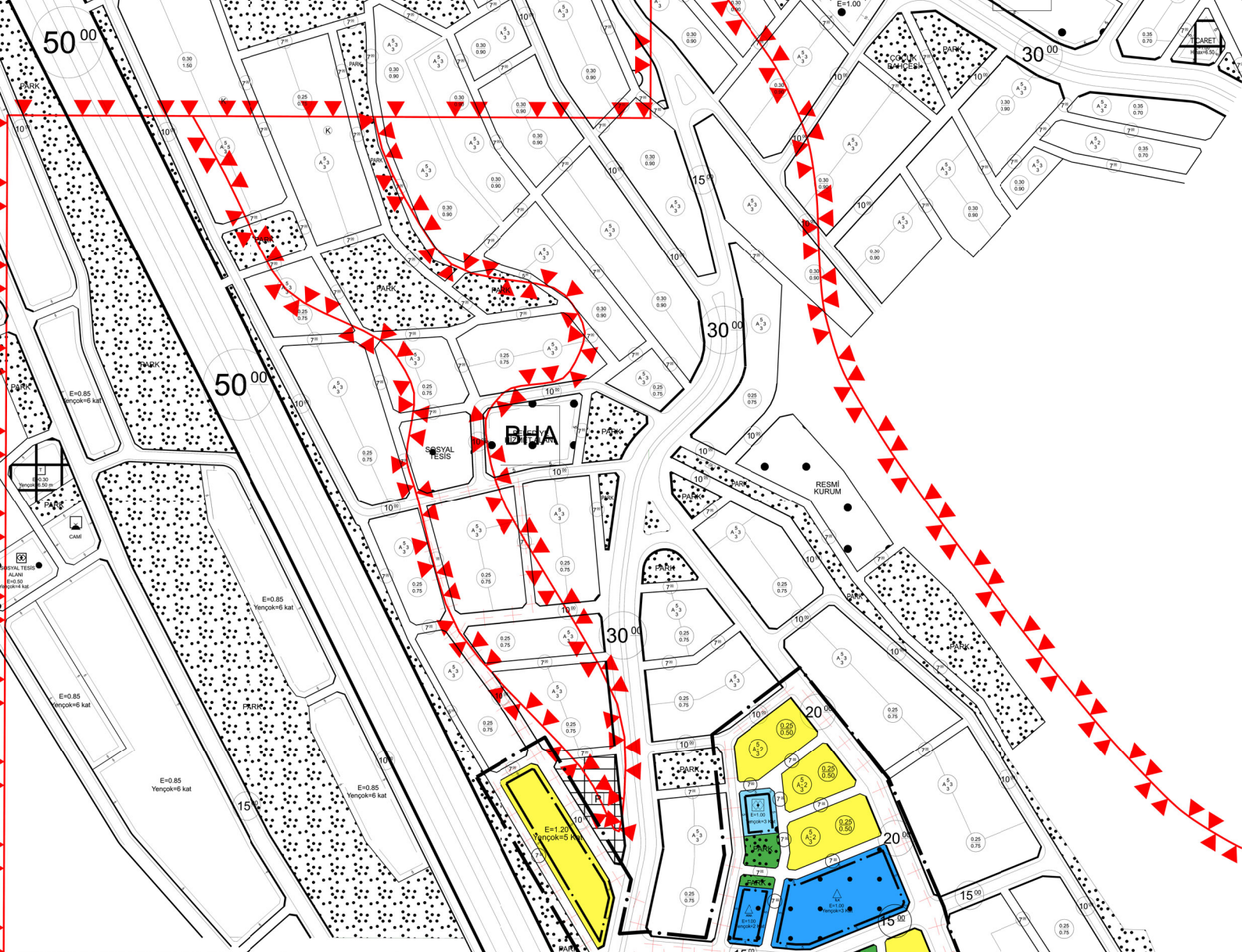

KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ MİMARSİNAN MAHALLESİ
1-2-3-4-5-6 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

KONUT ALANLARI

- E=1.20 Yençok=5 Kat — GELİŞME KONUT ALANI (MÜŞTEREK)
- E=1.20 Yençok=5 Kat — GELİŞME KONUT ALANI (MÜSTAKİL)
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- BHA — BELEDİYE HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- ASM — SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALAN

JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK

- ÖNLEMLİ ALANLAR-2.3 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ)
- UYGUN ALANLAR-2

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- 20 00 — 20 M TAŞIT YOLU
- 15 00 — 15 M TAŞIT YOLU
- 12 00 — 12 M TAŞIT YOLU
- 10 00 — 10 M TAŞIT YOLU
- 10 00 — 10 M YAYA YOLU
- 7 00 — 7 M YAYA YOLU

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI

K

ÖLÇEK: 1/1.000

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 24/06/2024 TARİHİ VE 60264-SAYILI , 24.04.2024 TARİHİ VE 60262 SAYILI BAŞKANLIK OLURLARI İLE "KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ, MİMARSİNAN MAHALLESİ 1-2-3-4-5-6 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ" İLAN EDİLEN 41.56 HAYRK ALAN İÇERİSİNDEN, 38.02 HAYRK ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA;
   - 3194 SAYILI İMAR KANUNU;
   - 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ,
   - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
   - PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
   - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
   - İTİRAZSIZ BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
   - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
   - SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
   - YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK,
   - SIĞINAK YÖNETMELİĞİ,
   - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
   - HİNKLİET YOLLARI YÖNETMELİĞİ,
   - OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
   - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. "5179 SAYILI ENGELLİLER VE HAZİ KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TİCİSİL ACEYSAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ"NÜN İLİLİ İSTANDARTLARINA UYULACAKTIR.
4. "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU"; HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA, ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA, AYNI YASANIN 6. MADDESİNDE BELİRTİLEN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİ TAŞIYAN BULUNTU VEYA KALINTISA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN İVEDİLİKLE DURDURULARAK DURUMUN EN GEÇ 1 (İÇ) GÜN İÇERİSİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MUHTARA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜNE HAZARDAN UYARINCA, KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 8. MADDESİ UYARINCA, KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN İZNİ OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "DİRİ YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU GENELGEDE BİLİRİTİLEN HUSUSLARA İBARTEYN UYULACAKTIR.
6. T.C. TARİM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 12. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09/12/2022 TARİH VE 296024 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BİLİRİTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
7. T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MİKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 31/12/2024 TARİHİNDE ONAYLANAN "KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ MİMARSİNAN MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 1004.62 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BİLİRİTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLİLİ KURUM TARAFINDAN TASDİK EDİLMEDİKİ İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
8. SU, KANALİZASYON, DOĞALGAZ, ENERJİ NAKLİ, HATLI, TELEFON VE İNTERNET ALTYAPISI VB. HAZLARIN, İNŞAAT YAPILACAK ALANLARA İBARET ETMESİ HALİNDE PROJE AŞAMASINDA İLİLİ İDARESİNDEN GÖRÜŞ ALINARAK İHTİLAAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
9. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK KULLANILMASI HUSUSUNDA YAĞMUR SUYU TOPLAMA DEPOLAMA DEŞARJ SİSTEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU İÇİN ATIK YÖNETİMİ YÖNTEMİ İLİGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. İMAR KANUNU'NUN 15, 16. VE 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.
12. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPIŞAMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLİ MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA, YOL AKSİNİ DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ İMRALTMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ, İL ÖZEL İDARESİ VEYA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETİKİLİDİR.
13. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI, PARK ALANLARI VE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINCA UYGULAMA YAPILACAK KONUT ADALARINDA TEKNİK ALTYAPI BİNALARI (TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANİTRAL BİNALARI VB.) YAPILABİLİR. BU ALANLAR İLİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL SAHİTİ ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İHRAZ EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CİPHESİ OEMASYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İHİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İÇİN SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, UYGULAYICI KURUMUN TALEBİNDEN HAZIRLANIP İLİLİ İDAREYE ONAYLANACAK VAZİYET PLANI GÖRE UYGULAMA YAPILAŞTIRILIR. BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDAN VAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULMAMAK, ORLASYON YAPILMAMAK VE GERİKİLİ MÜMKÜNDÜLÜK TEDBİRLERİ ALINMAK KATDYLA CİPHE GENİŞLİĞİ SAHİTİ ARANMAZ.
15. BİNALARIN GİRİŞ KOT.ARI VAZİYET PLANINA GÖRE BİLİRİLİNİR. YAPILAR GENİŞLİKLİ İMRE ZEMİN ORDLAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLİLİGİ GİBİ İMRE ZEMİNDEN KORUNMASINA GÖZN GÖSTERİLECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİRMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN DE KOT ALABİLECEKLİRDİR. FARKLI KOTLARDAN İNŞA GİRİŞLİRİ DÜZENLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA +-0.00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BİLİRİLİNİN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞKİKTİ, ETİTİRİLİRİLİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞİMİ KONUT ALANLARI
   1.1. PLAN PAFTALARINA A-2; TAKS:0.25, KAKS:0.50 OLARAK TANIMLANMIŞ KONUT ADALARINDA;
   - 1.1.1. CEPHESİ 13 METREDEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDİR BİLİDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLÜRK SAHİTİYLA ÜÇ PARSELİ GÖÇMEYECEK ŞEKİLDE BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILABİLİR.
   - 1.1.2. İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 250 M² DEN KÜÇÜK OLAMAZ.
   - 1.1.3. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M²YI GEÇEMEZ.
   - 1.1.4. PARSEL BÜYÜLÜĞÜ 400 M²DEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
   - 1.1.5. PARSEL BÜYÜLÜĞÜ 400 M² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜRİLİBİLİRİR VE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
   - 1.1.6. BU ALANLARDA İÇİNDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDA AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SADECE BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR.
   1.2. PLAN PAFTALARINA A-3; TAKS:0.30, KAKS:0.90 OLARAK TANIMLANMIŞ KONUT ADALARININ MERİ MİMARSİNAN İKAYESİ BÜYÜYÜN İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇİRİLİRİR.
   1.3. PLAN PAFTALARINDA EMSAL:1.20 OLARAK TANIMLANMIŞ KONUT ADALARINDA;
   - 1.3.1. BU ALANLARDA ADA İÇİRİNDİNİ BİRDEN FAZLA PARSEL ÜRÜTİLİRİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
   - 1.3.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN 150M²YI GEÇEMEZ.
   - 1.3.3. İÇİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLARDA İMRALTI İMRİLİRİR.
   1.4. PARSEL İÇİRİNİNİ GONUT DIŞINDA HİÇBİR KULLANIM YER ALAMAZ
   2. TİCARET ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
   3. DONATI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
   4. CAMİ ALANLARI; BU ALANLARDA YAPI NİZAMI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, VAZİYET PLANINDA BİLİRLENECEKTİR.
   5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
   6. KENTİSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
   - 6.1. BU ALANLARDA MÜZİAN, OTOPARK VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN İMRİ İÇİNİNİLİRİN ALTINDA OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLUMSAL ALANSINDİNİAK OLARAK KULLANILMAK VE AFET PRORESİ BELİDİYESİ VEYA İLİLİ İDARESİNİN ONAYLANMAK ÜZERİ YERALTI OTOPARKI İÇÜSÜLENİLİRİLİR.
   14. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İÇİN SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, UYGULAYICI KURUMUN TALEBİNDEN HAZIRLANIP İLİLİ İDAREYE ONAYLANACAK VAZİYET PLANI GÖRE UYGULAMA YAPILAŞTIRILIR. BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDAN VAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULMAK, ORLASYON YAPILMAK VE GERİKİLİ MÜMKÜNDÜLÜK TEDBİRLERİ ALINMAK KATDYLA CİPHE GENİŞLİĞİ SAHİTİ ARANMAZ.
   15. BİNALARIN GİRİŞ KOT.ARI VAZİYET PLANINA GÖRE BİLİRİLİNİR. YAPILAR GENİŞLİKLİ İMRE ZEMİN ORDLAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLİLİGİ GİBİ İMRE ZEMİNDEN KORUNMASINA GÖZN GÖSTERİLECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİRMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN DE KOT ALABİLECEKLİRDİR. FARKLI KOTLARDAN İNŞA GİRİŞLİRİ DÜZENLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA +-0.00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BİLİRİLİNİN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞKİKTİ, ETİTİRİLİRİLİR.