KAYSERİ İLİ MELİKGAZİ İLÇESİ KAYABAĞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

KONUT ALANLARI

- E=0.50 Yençok=2 Kat — GELİŞME KONUT ALANI (MÜSTAKİL)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- 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

- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ NAKİL HATTI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- TAŞKINA MARUZ ALAN
- ÖNLEMLİ ALAN

JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK

- Ul-2 — UYGUN ALANLAR-2

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- 30 m — 30 M TAŞIT YOLU
- 20 m — 20 M TAŞIT YOLU
- 15 m — 15 M TAŞIT YOLU
- 12 m — 12 M TAŞIT YOLU
- 10 m — 10 M TAŞIT YOLU
- 10 m — 10 M YAYA YOLU
- 7 m — 7 M YAYA YOLU

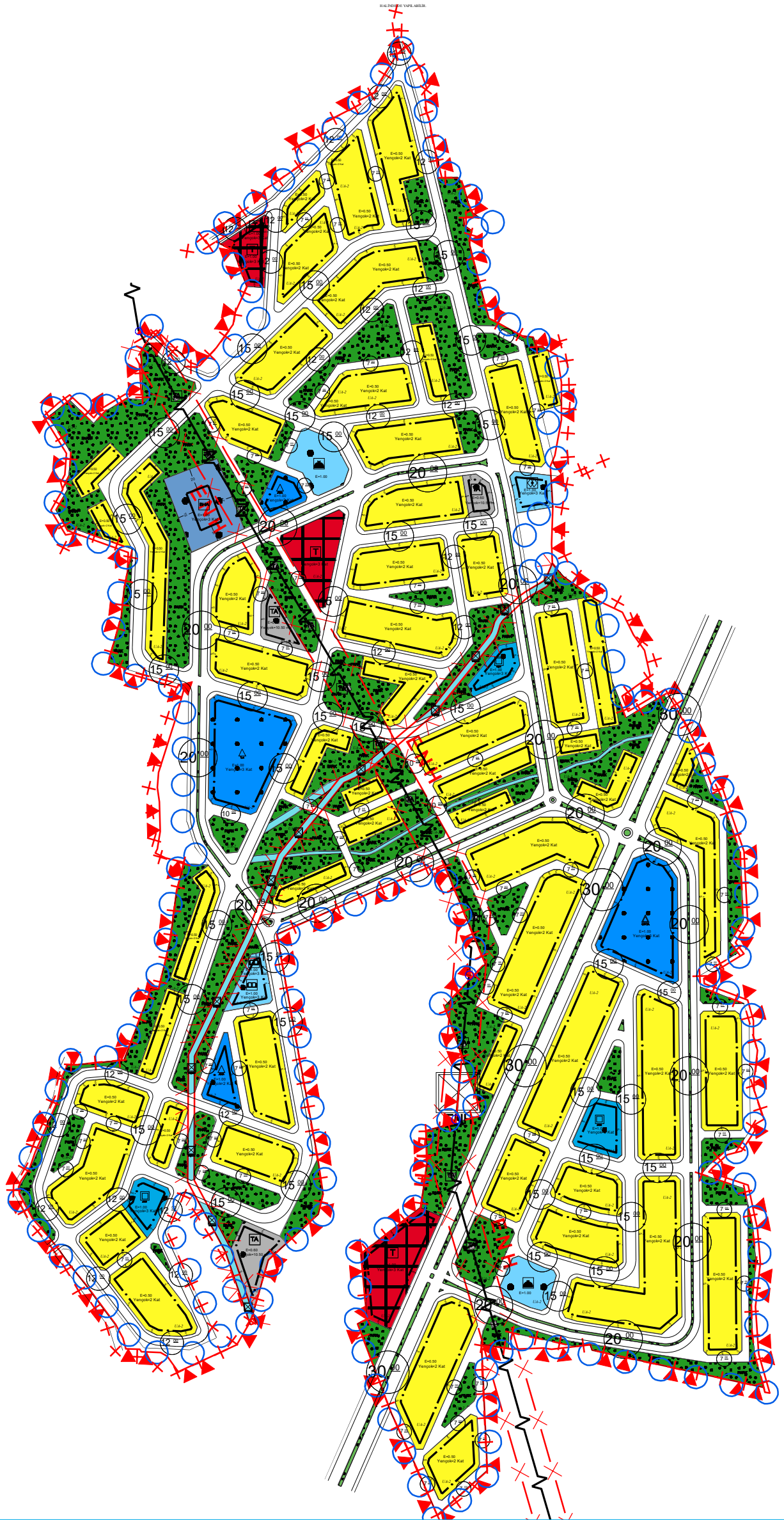
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SU YÜZEYİ (DERE-KANAL)

A. PLAN HÜKÜMLERİ

B. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ 09/05/2025 TARİHİ VE 82678 SAYILI BAŞKANLIK OLURU İLE "KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ, KAYABAĞ MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ" İLAN EDİLEN 56,97 HALUK ALANIN 48,54 HALUK ALANINI 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 ALANLARI İMAR YÖNETMELİĞİ,
   - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
   - TÜRKİYE 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,
   - BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ,
   - OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
   - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. "5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA 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 KALINTIYA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN İVEDİLİKLE DURDURULARAK DURUMUN EN GEÇ 3 (ÜÇ) GÜN İÇERİSİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MUHTARA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİLİĞİNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURİBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI 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 TARİHİ VE 26294 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU GENELGEDE BELİRTİLEN HUSUSLARA HARİTİYEN UYULACAKTIR.
6. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 12. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.02.2024 TARİH 41596365 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
7. T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04/09/2025 TARİHİNDE ONAYLANAN "KAYSERİ İLİ,MELİKGAZİ İLÇESİ KAYABAĞ MAHALLESİ İÇERİSİNDE YER ALAN 51.15 HEKTAR ALANIN İMAR PLANA ESAS MİKROBİRİK GELİŞME ETÜT RAPORU" SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMİLİĞİ'NE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN TASDİK EDİLMEDİKÇE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
8. SU, KANALİZASYON, DOĞALGAZ, ENERJİ NAKİL HATTI, TELEFON VE İNTERNET ALTYAPISI VB. HATLARIN, İNŞAAT YAPILACAK ALANLARA İSABET ETMESİ HALİNDE PROJE AŞAMASINDA İLGİLİ İDARESİNDEN GÖRÜŞ ALINARAK DEPLASE 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 DRİSAJLI SİSTEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU İÇİN ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. İMAR KANUNU'NUN 15, 16, VE 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILAMIYORSA GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.
12. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA, YOL AKSİNİ DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYİ KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ, İL ÖZEL İDARESİ VEYA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.
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, SANITRAL BİNALARI VB.) YAPILABİLİR. BU ALANLAR İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İHRAZ EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMASAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE İHLİ İBLENİR.
14. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLE SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, UYGULAYICI KURULUŞ TARAFINDAN HAZIRLANIP İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK, İHLASYON YAPILMAK VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK TEDBİRLERİ ALINMAK KAYDIYLA CİPHE GENŞİLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.
15. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENİLLİKLE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN DE KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. BİREDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA A – 0,00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR.

A. B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞİM KONUT ALANLARI
   1.1 PLAN PAFTALARINDA EMSAL:0.50 OLARAK TANIMLANMIŞ KONUT ADALARINDA;
   1.1.1. CİPHESİ 13 METREDEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEK ŞARTIYLA ÇÖ PARSELİ GEÇMEYECEK 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 BÜYÜKLÜĞÜ 400 M²DEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BİREDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
   1.1.5. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE BİREDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖRETİLEBİLİR VE BİREDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
   1.1.6. BU ALANLARDA EĞİMDEN DOLAYI AÇığA ÇIKAN KATLARDA AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SADECE BİRİNCİ BODRUM KATLAR İHKÂN EDİLEBİLİR.
1.2 PLANLAMA ALANINDA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN TOPLU KONUT UYGULAMASI YAPILAN ALAN SINIRI DIŞINDA KALAN KONUT ALANLARINDA PARSEL İÇERİSİNDE KONUT HARİCİNDE HİÇBİR KULLANIM YER ALAMAZ.
2. TİCARET ALANLARI BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİREDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
3. DONATI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİREDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
4. CAMİ ALANLARI; BU ALANLARDA YAPI NİZAMI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİREDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
6. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
   6.1 BU ALANLARDA MEYDAN, OTOPARK VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN TABİİ ZEMİNLERİNİN ALTINDA OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI/SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK VE ANON PROJESİ BELEDİYESİ VEYA İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE YERALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.