

UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

AMAC

Uşak İl genelinde birleşen belediye ve mahallelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Uşak Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırarak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

KAPSAM

Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Uşak İl Uygulama İmar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun onaylanmasında müteakip, Bölme plan hükümleri iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye meclisinin onaylaması planlara ait özellikler az eden plan hükümleri geçerlidir.

Yukarıda yazılan planlar dışında 2634 sayılı turizm tesisi kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu vb. özel kanunlar kapsamında onaylı plan binalarında ilgili plan hükümleri geçerlidir.

A. Genel Hükümler

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda uygulama ve işlişine göre, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", "Karayolu Kenarına Yapılacak Yollar Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
2. Planda D.S.İ görüşü doğrultusunda taşkın alanı olarak işaretlenen alanlarda; ancak D.S.İ belirttiği kesitler doğrultusunda taşkınları kurlaş tarafından (D.S.İ genel müdürlüğü veya belediyesi) dere ıslahı yapılarak taşkın tehlikesi giderilmesini sonra plan uygulanması yapılabilir.
3. Koruma alanları, sit alanları ve tesvili yapılarla ilgili 2863/3386 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile bu kanunlara dayalı yönetmelikler, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre uygulanması yapılacaktır. Bu alanlarda gerçekleştirilecek olan imar planı çalışmalarında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanılması halinde en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmelidir zorunludur.
4. İzmir İl Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararınca onaylan kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı hükümlerine uyulacaktır. Kurumca gerekli tesvili yapıları varlıklar ve parsellerinde ve koruma alanı içerisindeki parsellerde, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulamaya gidilmeyecektir.
5. Tarımsal Nitelikli Korunacak alanlarda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 aralık 2005 tarih ve 26024 resmi gazetesinde yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tarımsal alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu teknik altı yapı tesisleri için ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınmak koşuluyla uygulama yapılır.
6. Karayolu kenarına yapılacak istenen tesislerde 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince çıkartılan ve "Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte değişik yapılmaması dair tebliğlenmiş belirlen hükümler geçerlidir. Karayolu kenarında yapılacak istenen tesisler hakkında yol geçiş izni, vaziyet planı onayı, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda karayolları bölge müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.
7. İnşaat emsali net imar parseli üzerinden hesaplanır.
8. Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapılmadan önce TEİAŞ ve OEDAŞ il müdürlüğü veya ilgili müdürlüğün görüşü alınacaktır.
9. İşareti yapılan cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir.
10. Uşak İl Uygulama İmar Planında "X" sembolünün olduğu yerlerde 06.10.2000 Tarih 72 sayılı Uşak Belediyesi Meclis kararına göre işlem yapılacaktır.
11. Birden fazla yola cepheli parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parselin ön cephesidir. Yol genişlikleri eşit ise dar cephe parsel cephesi sayılacaktır.
12. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre, Konut, ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alan dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkraa belirtilen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin belirleyeceği birime teslim edilecek kayıt altına alınır.
13. Ticari alanlar hariç diğer tüm yapı adalarında arka bahçe mesafesi h/2'dir. Ancak: "L=(K+H/2)"

Burada; l=Bina derinliği L=Parsel derinliği K=Ön bahçe çekme mesafesi H=Bina yüksekliği

Gösterir formülün kullanılmas sonucu bina derinliği 10.00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3.00 metrenin altında düşmemek kaydıyla bina derinliği 10.00 metre verilebilir. Bina derinliğinin 10.00 metreden az olması ruhsat alınmasına engel değildir.

14. Plan kararları ile kadastral durum arasındaki 1.00 metre fark olan kaymalar daha payı kabul edilecek, esas değiştirmek koşuluyla kadastral duruma göre düzeltilmeye Belediye yetkilidir.
15. 20.00 metre ve daha geniş yollarda, cephesi aykır, ikiz ve blok nizam yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki ikiz ve blok nizamın tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafelerini, TAKS ve KAKS'ın aşmaması kaydı ile kat adedi bağlayıcı olacaktır. KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyeye onaylanması vaziyet planında sonra yapılacak yapılabilir. Emsal arası yapılaşma mümkün değildir. Artırımlar her kat adedi, imar planında verilen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşamaz. İmar planında tek sayı ile ifade edilen katlarda, %50'si kırksız kırkıdan alınamaz. Ayrıca emsalin tamamını kullanmış olan sit planda verilen kat adedinin fazla yapılan her kat için yan bahçe mesafesi 0.50 metre, arka bahçe mesafesi 1.50 metre artırılır. Yemcek yükseklik değeri verilen parsellerde, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre kat sayısı hesaplanarak suretyle belirlenen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşamaz.
16. Tüm yapı nizamlarında (bitişik nizam hariç), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(taban alanı) değeri aşmadan imar adasının tamamında işlem yapılması durumunda, planda verilen çekme mesafelerine uyum ve iki bina arasındaki mesafe yan bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gereklerine uymak (her 40 m²'de bir ditasyon bırakılmak) kaydıyla; uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi asılmadan, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarımlı küre çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vaziyet planı belediyeye onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir.

17. Aykır ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, ız yapılaşmaya konu parselden muvafakat alınmak suretiyle, planda belirtilen inşaat alanı aşmaması kaydıyla aykır yapılabilir.

18. Aykır, aykır ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alanı aşmaması kaydıyla, ikiz yapılaşmaya konu parseldeki teşkilat dikkate alınarak ve ikiz yapılaşmaya konu, komşu parselden muvafakat alınmak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephesi şartlarına bakılmaksızın ikiz yapı nizamında yapılaşmaya izin verilebilir. (İmar planında aykır ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınmasına gerek yoktur)
19. Meskan alanlarında aykır yapı nizamı verilmiş imar adalarında parsellasyon nedeni ile ikiz yapılaşma teşekkül etmiş ise bu imar adalarında ikiz yapılaşma nizamı verilebilir.

20. Öncelikle Trafik komisyonunca otopark için giriş ve çıkış konusunda uygun görüş alınması kaydıyla, imar planı sınırları içinde konut, ticaret, sanayi vb. kullanım kararları getirilmiş alanlarda, Açık otopark yapılan alan en az 100 m²'yi büyüklüğünde olup, içerisinde Belediyenin belirleyeceği prefabrik, fibreglas vb. söküpüp takılabilen malzemeden yapılaşma, yapılan alanın da yarınsından sadece üst kısmının çatıyla kapatılması ve yan cephelerinin açık olması kaydıyla kontrol bulabise ve yıkama ünitesi yapılabilir. Açık otoparklara ait 6 m2 yi geçmeyen belirlen malzemelerden yapılan tuşamlar cinsten kabinler için parsel içerisindeki yerleşimini gösteren ayrı vaziyet planına göre, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. Yapı ruhsatı alındığı durumda otopark açmak için alınan işyeri ruhsatı iptal olur. Bu maddelere göre geçici olarak yapılan yapılar Belediyeye yıkmalıdır. İşyeri açma ve çalışma ruhsatları ilköğretim yönetmeliğine uymaması şartı. İdarece düzeltilmek yazma istinadla abonelik işleniyi yapılır.

21. Bitişik, Aykır İkiz, Blok ve İkiz yapı nizamlarında eski kat yapı yapılmamak şartıyla, Planda veya ilgili Yönetmelikte belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılmaması ve/veya ilgili tebliğ edilmiş kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Küçük sanayi ve sanayi alanlarında eski kat yapılabilir. (01.12.2022 tarih ve 414 sy B.M.K.)

22. Konut alanlarında, kent sluetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafff çekik(konteyner) yapı yapılması. Özellikle az eden durumlarda mimari estetik komisyonunun görüşü ile uygulama yapılabilir.

23. Ana yapının ruhsatı alınmadan müstemilat ruhsatına izin verilmez.

24. Belediye Meclisinin 01.07.2022 tarih ve 224 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
25. Planlı -alanlar- İmar -yönetmeliğinde- belirlenen -yapının- emsal -hüce- -alanları- toplamının; parselin emsale esas alınması %30'unu aşmaması kaydı ile %30 hesaba dahil olan emsal hariç alanlar -düşüldükten- sonra -kalan- alan- -planlı- alanlar- imar -yönetmeliğinin- 22(ii)-maddesinde belirtilen -yıkma- şartlarını taşıyan balkon- ilave- olarak yapılabilir.-(IPTAL EDİLEN MADDE)
26. Ksmen yapılaşma kadastral parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapılaşmalar nedeni ile 3194 sayılı Yasamın 18. Maddesinin tabiki müddetini olumayan hallerde imara müsait oldukları kadastral parsellere Belediyeye takdir oluncak şekle göre düzeltilmeye tabi tutulmaksızın yapılaşmaya yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kısmen yapılaşmış yapı adalarında yapılacak parsellasyon, ifraz ve tevhit işlemlerinde imar planındaki yapı nizamı ve kat durumuna uygun olmak kaydıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. Maddesinde belirtilen parsel ölçülerinden 1.00 metre kadar eksiği ile uygulama ve yapı izni verilebilir.

28. Köşe başı parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumlarının farklı olması halinde 25.00 metreye kadar olan komşu için kat durumunun fazla olduğu sokak, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri asılmaz, tevhit edilen parsellerin kesitinde sırında plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumundan dolayı parsel büyüklüklerinin yeterli kalmaması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen parsel büyüklüklerine göre düzeltilme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

29. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin bahçe mesafeleri hükümleri uygulanır. Yan ve arka bahçe mesafeleri, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan, iskan edilen bodrum katlar da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50 m² artırılır). Ancak iskan edilmeyen ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, içerisinde otopark, signak, su deposu gibi tesisat hacimleri ile bağımsız bölüm oluşturmaya eklenti depo ve ortak alanları yer aldığı bodrum katları için yan ve arka çekme mesafelerine 0.50 m² ilave yapılır.

30. **Ön bahçe mesafeleri:** uygulama imar planında bahçe mesafesi belirlenmeyen parsellerde,
 - Parsel derinliği 16.00 metreye kadar olan yerlerde 3.00 metre ön bahçe çekme mesafesi, parsel derinliği 16.00 metreden fazla olan yerlerde 5.00 metre ön bahçe çekme mesafesi verilecektir. Ada içinde ayrı cepheye bakan parsellerde; derinliği 16.00 metreden fazla ve az olarak değişen alanlarda ön bahçe çekme mesafesi en az 3.00 metre olacaktır.

- Yeni yapılacak parsellerin ön bahçe mesafelerinin, mevcut teşekküle göre tespitine Belediye yetkilidir.

- Ön bahçe mesafesinin uygulanmasında zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7.00 metrenin altında düşmesi ve arkadaki parselle tevhit işleminin mümkün olmadığı durumlarda ön bahçe mesafesini belirlemeye ilgili idareci yetkilidir.

- Ön bahçesiz olarak yapılaşmış sokak cephelerinde, ön bahçesiz yapılaşma verilmesi; yapılaşmanın duruma göre sokak silüetini koruması Belediyeye Enctioninin onayı ile mümkündür.

- İmar kanununun 18. Maddesine göre parsellasyon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre emsal parsel derinliğinin sağlanmadığı durumlarda, ön bahçe mesafesi Belediyeye Enctioni tarafından belirlenir.

31. İmar planında aykır ve **ikiz** nizam olarak belirlenmiş ancak köşe başlarına rastlayan parsellerde yapılacak binalar için planda belirlenen TAKS ve KAKS'ı aşmamak kaydı ile parselin yola cephesi olmayan kenarlarında, çekme mesafesi olarak belirlenen yan bahçe mesafesi kullanılacaktır. Parsellerin tevhit yapılmak istemesi halinde tevhit öncesi duruma göre arka bahçe mesafesi belirlenir. Köşe başına rastlayan ikiz nizamdaki parsellerin içinde de aynı şekilde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

32. Meskan alanlarda, parsellasyon nedeni ile yan bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra minimum bina cephesinin sağlanmadığı durumlarda ön bahçe mesafesi en az 3.00 metreye kadar indirilebilir.

33. Aynı ada içerisindeki komşu parsellerin biri için aykır diğer için bitişik nizam ön görülmesi ise; bitişik nizamı parsel köşe parsel kabul edilir ve yan bahçe mesafesi uygulanır.

34. **Konut alanlarında iskan Hükümleri**
 - Parsel köşe noktalarının kot farkı yola göre en az 2.50 metre yüksekliği olması durumunda ve ön bahçe mesafesi 5.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminin hafredilmesi kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zeminin

- kat verilir. Bu maddeye göre kot verilen parsellerde sonradan hafredilerek kazanılan alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafredilmesi halinde yola göre kot verilir.

- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabii zemine oturduğu köşe noktalarını kot ortalaması verilebilir.

- Bitişik nizam yapı nizamına tabi yerlerde yol kotu parsel hizasındaki cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesinden verilebilir.

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 0.00 sayılı tevlimesine ilişkin esasların "en yüksek tretuar seviyesi" ibaresi parselin 0.00 seviyesini tanımlanmaktadır. Ancak mevcut parselin köşe kollarında tabii zemine göre 2.80 metreden fazla kot farkı olanlar hariç bodrumda iskana dahil olan oluşturmaz.

- İkili blok yapılacak parsellerde kottandırma iki parselin birleştiği kaldırım dışı kottandan yapılır. Ancak eğimden dolayı binaların gömülü kaldığı durumlarda cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesinden verilebilir.

- Aykır yapı nizamındaki parsellerde kademe sirtının oluşmasına rağmen, tek bağımsız bölüm olarak düzeltilmesi halinde açma çukarı alanların iskan edilmesini kaydıyla kademe sirtı aranmaz.

- Bütün yapı nizamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığı çukarı alanların iskan edilmesini kaydıyla, parsel derinliğinde kademe zorunluluğu aranmaz.

- 2.40 kullanılması durumunda sokak siliyeti aranmaz.

- Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasını bakılmaksızın, binanın girişi kapısına veya adama silüetinde göre kot verilebilir.

- Zemin kat taban kotu: Tüm yapı nizamlarında, bodrum katlarda otopark yapılmaz sağlanmak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

- 2 Kat veya da dubleks yapılaşılarda girişin bodrumdan yapılması durumunda; minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör boşluğu bırakılması zorunludur; ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.

- b) Bodrumda otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacını öncelikle bodrum katına karşılanmalıdır oluşturulamaz.

- c) Bodrumda açığı otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacını öncelikle bodrum katına karşılanması zorunludur. Bina ya ait açığı otopark çözümü yapılmadan bu katta signak düzeltilenmez ancak bina ya ait açığı öncülükler gerekçesi enerji odası, su deposu, sistem odası olarak kullanılabilir. Bina ya ait açığı otopark çözülmesi durumunda signak yapılabilir.

- d) Zemin kat ticaret alanı yapılaşılarda +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metre kullanılmaz.

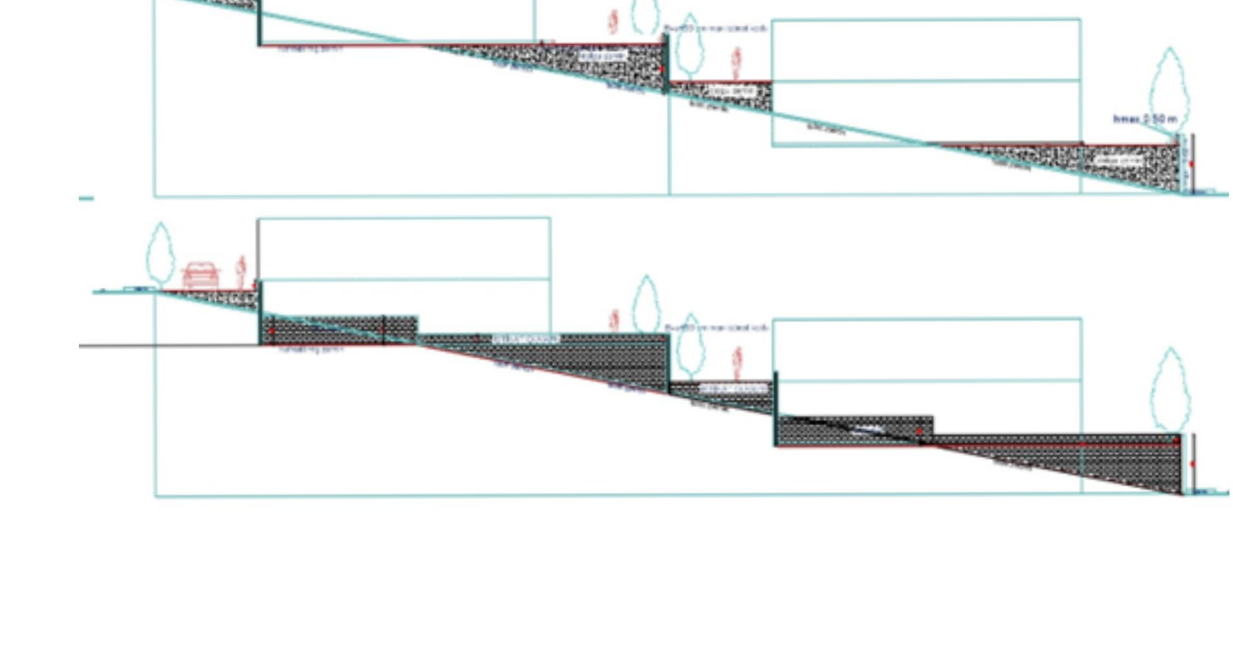
- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yüksekliği noktalarında binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kottundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.

Ortalama Kot:

- En fazla 2 bağımsız bölümü ve imar durum belgesinde 2 katı geçmeyen yapılaradır;
- Kanunlarca belirlenen 0.00 kotu ile parsel köşe kotları arasında 3.50 dm den fazla kot farkı var ise;
- a) Bu parsel köşe kotlarının en yüksek ve en düşük kotlarının farkının yarısı alınarak ortalama kot verilebilir.
- b) Su basman ortalama kotu üzerinde yapılması.
- c) Ortalama kotu yoldan düşük olan parsellerde ön bahçe, ortalama kotu yoldan yüksek parsellerde arka bahçeler hafredilmeyecektir. Parsel ait diğer bahçeler ortalama kotu 0.15 m² ana kadastral hafredildiği dolgu yapılarak suretyle ve tabii zemin kotunu 3m geçmemek kaydıyla tesviye edilebilir.
- d) Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında ıslak hacin düzenlenmesi durumunda atık su çukuru / çekvalı bağlantı mekanik gereklilikler sağlanmak kaydıyla yapılabilir.
- e) Köşe parsellerinde en az bir cephesi yola göre tesviye edilerek diğer cepheleri ortalama kotun 15 cm altına kadar dolgu yapılarak ve hafredilerek açığı kapatılabilir.
- f) Gereklî yalıtım ve statik önlemler alınması kaydıyla ortalama kot vermiş parsellerde en az bir cephesi açığı kalmak kaydıyla iskan edilir.
- g) Dolgu yapılmış bahçelerde dolgu kotunu 0.50 metre ve yüksekliği en fazla 3.50 m yi geçmemek kaydıyla tüm cephelerde istinat yapılabilir. Hafredilmiş bahçelerde tabii zemini 1.4 m geçmemek kaydıyla istinat ya da bahçe duvarı yapılabilir.
- h) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde arka cepheler hafredilerek açığı kapatılmaz, zemin kat üst tabiiye kotunun 0.15 m altına kalmak ve tabii zeminin 3 metreden fazla olmaması kaydıyla dolgu yapılabilir.

- i) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde ön bahçe en fazla 2 arç için otopark düzeltilenebilir, otoparklar dolgu zeminin altında kalmak kaydıyla ve toplamda 25 m² yi geçmemek kaydıyla düzeltilenebilir.

- j) Ortalama kotu yol kotunun altında olan parsellerde zemin kat üst tabiiye kotu kot aldığı yolun en düşük kotunun altında yapılamaz. **(07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)**



35. Asma kat yalnızca trapez alanlarında "A1" işareti bölgelecek yapılır; Konut alanlarında asma kat yapılamaz. Ada içindeki ayrı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün asma katlı olarak teşekkül etmiş olması durumunda asma kat yapılabilir. (IPTAL EDİLEN MADDE)

36. İçerisinde yapı bulunan parsellerde emsal hesabı mevcut yapı dikkate alınarak yapılır. Kamu yapılarında yeni yapının yapılmasını ardından eski yapının kaldırılacağına yazılı olarak tasahhüt edilmiş halinde eski yapı emsal hesabına konu edilmez. Ancak eski yapı kaldırılmadan yeni yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

37. Çok eğimli arazilerde durak projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Ön, yan ve arka bahçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından komşu parsellerle birlikte etü edilerek onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan anaç yapı yapılamaz.

38. Çatılar

- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve saçak uçundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; aykır binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraflı da bitişik binalarda ise tek ve arka cepheye akıntı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, aykır nizamda tek bağımsız bölüm dubleks ve triplex meskenlerde çatılarla kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturulamaz.

- Konut, Ticaret ve Tık Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyesi yapılması durumunda çatılar saçak uçundan yatayda 3.00 metre cephelerde %75 eğim ile yüksekliği 2.25 metreye ulaşığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturulduğu mahya yüksekliği (mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğim göre 2.25 metrenin altında çıkan parseller için 2.25 metre yüksekliğindeki durak uçundan en fazla %15 eğimle hesaplanarak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nizamlarında çatı aralına yapılacak olan son kat ile irtibatlı çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı altı piyesler, çatı aralarındaki umumî yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımın engellenmeyecek şekilde terip edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bağımsız bölümlün sınırlarını aşmaz. Çatılar parapet üzerine oturulamaz. Kalkan duvar yapılamaz. Bu madde çatı piyesi yapılmaması durumunda uygulanır....

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılması istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla