

USAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

AMAC

Uşak İl genelinde birleşen belediye ve mahalleler arası 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümlerini ilin Uşak İl Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırarak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamanı amaçlıya hazırlanmıştır.

KAPSAM

Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Uşak İl Uygulama İmar Planı, mevcut alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun uygulanması mültekip, bölme plan hükümleri ile iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye meclisinin onaylaması planlara ait özellikler arı eden plan hükümleri geçerlidir.

Yıldızda sayılan planlar 2034 sayılı turizm kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu vb. özel kanunlar kapsamında onaylı plan bulunan alanlarda ilgili plan hükümleri geçerlidir.

A. Genel Hükümler

1. Bu plan ve plan hükümlerini yer almayan konularda konumu ve ilgisizliğe 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 Yapılar Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygulanacaktır.

2. Planda D.S.İ. görüşü doğrultusunda taşkın alan olarak işaretlenen alanlarda; ancak D.S.İ. belirlenmiş kesitler doğrultusunda ilgili kuruluş tarafından (D.S.İ. genel müdürlüğü veya belediyesi) dere isahatı yapılacak taşkın tehlikesi gideriltilikten sonra plan uygulanması yapılabilir.

3. Koruma alanları, sit alanları ve tesicili 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 plan çıkardıkları sırasında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanılması halinde en yakın nitze müdürlüğüne bilgi verilmesi zorunludur.

4. İzmir İl Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararına onanın kentest sit alanı koruma amaçlı imar plan hükümlerine uygulanacaktır. Konumuna gerekli tesicili Kültür varlıkları ve parsellerinde ve koruma alanı içerisindeki parsellerde, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulanması gidenlemez.

5. Tarımsal Nitelikli Alanlarda Planda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 aralık 2005 tarih ve 26024 resmi gazetteye yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği" hükümlerine uygulanacaktır. Tarımsal alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu teknik alı yapı tesisleri için ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izneler alınmadan uygulamaya konulması yasaktır.

6. Karayolu kenarına yapılacak istenen tesislerde 2918 sayılı " Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince çıkartılan ve "Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte" değişik yapılması daha tabiiğinden belirlen hükümlerine göre uygulanacaktır. Karayolu kenarında yapılacak istenen tesisler hakkında yol geniş izni, vaziyet planı onayı, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda karayolları bölge müdürlüğünden alınacak görüşü doğrultusunda işlen yapılır.

7. İnşaat ensalı net imar parseli üzerinden hesaplanır.

8. Enerji Nakli Hattı alanında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapıldından önce TEİAŞ ve OEDAŞ' ıl müdürlüğü veya ilgili müdürlüğün görüşü alınacaktır.

9. İdari yapıların cephe ve mahreci aldığı yönü gösterir.

10. Uşak İl Uygulama İmar Planında "Y" sembolünün olduğu yerlerde 06.10.2000 Tarih 72 sayılı Uşak Belediyesi Meclis kararına göre işlen yapılacaktır.

11. Birden fazla yolu cephesi parsellerde geniş yol üzerindeki konut parselin ön cephesidir. Bu genellikle eşit ise dar cephe parsel cephesi sayılacaktır.

12. Planlı Alanlar İmar yönetmeliğine göre, Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanda dışında kalan alanın her 30,00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmasının halinde bu fıkraa belirtilen sınıra göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarelerin belirleyeceği birime teslim edilecek kayıtlı altına alınır.

13. Ticari alanlar hariç diğer tüm yapı adalarında arka bahçe mesafesi h/2'dir. Ancak: "L=L-(K+H/2)"

Burada; L-Bina derinliği
H-Bina yüksekliği

Gösterir formülün kullanılması sonucu bina derinliği 10,00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3,00 metreden altında düşmemek kaydıyla bina derinliği 10,00 metre verilebilir. Bina derinliğinin 10,00 metreden az olması ruhsat alınmasında engel değildir.

14. Plan kararları ile kadastral durum arasındaki 1,00 metreye kadar olan kayımlar hata payı kabul edilerek, esasla değiştirmekle kolaylıkla kadastral duruma göre düzeltilmeye Belediye yetkilidir.

15. 20,00 metre ve daha geniş yollarda, cephesi ayırık, ikiz ve blok nizam yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki ikiz ve blok nizamın konut yapı olması halinde planda verilen çekme mesafeleri, TAKS ve KAKS'nı aşmamak kaydı ile kat adedi bağlayıcı olmayıp, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyeye onaylamakla vaziyet planından sonra uygulanması yapılabilir. Emisal arası yapılması mümkün değildir. Arttırılan her kat adedi, imar planında verilen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşmaz. İmar planında tek sayı ile ifade edilen katlarda, %50'si kısırlarıdır dikkate alınmaz. Ayrıca emsalin tamamını kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinden fazla yapılan her kat için arka bahçe mesafesi 0,50 metre, arka bahçe mesafesi 1,50 metre artırılır. Yençok yükseklik değeri verilen parsellerde, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre kat sayısı bakımından suretiyle belirlenen kat adedinin her halikar da %50 fazlasını aşmaz.

16. Tüm yapı nizamlarında (bitişik nizam hariç), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(alın alan) değerin aşmaman imar adasının tamamında işlen yapılması durumunda, planda verilen çekme mesafelerine uyumak ve iki bina arasındaki mesafe, yan bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gereklerine uyumak (her 40 m²'de bir dikilmesini bırakılmak) kaydıyla, uygulama imar planında belirtilen yapılması koşulları, kat adedi aşmaman, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarımlı kitle çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümler göre hazırlanacak vaziyet planı belediyeye onaylandıktan sonra uygulanması yapılabilir.

17. Ayırık ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, ikiz yapılaşmaya konu parselin muvafakat almak suretiyle, planda belirtilen inşaat alanı aşılmasıyla kaydıyla ayırık yapılabilir.

18. Ayırık, ayırık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, planda belirtilen inşaat alanı aşılmasıyla kaydıyla, ikiz yapılaşmaya konu parseldeki teşekkül dikkate alınarak ve ikiz yapılaşmaya konu, komşu parselinden alınarak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephesi şartlarına bakılmaksızın ikiz yapı nizamında yapılaşmaya izin verilebilir. (İmar planında ayırık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınması gerek yoktur)

19. Meskun alanlarında ayırık yapı nizamı verilmiş imar adalarında parselasyon nedeni ile iki yapılanın teşekkül olduğu ise bu imar adalarında ikiz yapılaşma nizamı uygulanır.

20. Öncelikle Trafik komisyonunsa 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 az 100 m² büyüklüğünde olup, içerisinde Belediyenin belirleyeceği profatör, fiberglas vb. sokulup takılabilen malzemeden yapılacak, yapılan alanın da yarısından fazlasının sadece üst kısmının çatıyla kapatılması ve yan cephelerinin açık olması kaydıyla kontrol kulübesi ve yakama üniteleri yapılabilir. Açık otoparklara alt 6 m2 yi geçmeyen belirlen malzemelerden yapılan taşgübirli cinsten kabinler için parsel içerisindeki yerleşimin gösteren onaylı 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 yıktılabilir. İş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelikte uyanması şarttır. İdarece düzenlenecek yazıya istinaden önvelek işlemleri yapılır.

21. Bitişik, Ayırık İkiz, Blok ve İkiz yapı nizamlarında eskik katı yapı yapılmamak şartıyla, Planlı veya ilgili Yönetmelikte belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılamaması ilgisizliğe tabiiğinden belirlenmiş olduğu daha az katı bina yapılabilir. Küçük sanayi ve sanayi alanlarında eskik kat yapılabilir. (01.12.2022 tarih ve 414 say. B.M.K.)

22. Konut alanlarında, Kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafif çeklik(kosteyner) yapı yapılması, Özellik arz eden durumlarda mimari estetik komisyonunun görüşü ile uygulama yapılabilir.

23. Ana yapının ruhsatı alınmadan müstakmil ruhsatına izin verilmez.

24. Belediye Meclisinin 01.07.2022 tarih ve 224 sayılı karar ile iptal edilmiştir.

25. Planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen yapının emsal hariç alanlar-toplamının, parselin emsaline esas alınması %30'unu aşmasını kaydı ile, %30'una basamağı dahil olan emsal hariç alanlar dışılduktan sonra kalan alan, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22(1) maddesinde belirtilen çekme şartlarına tabiiğinden baki olma olarak yapılabilir. (İPTAL EDİLEN MADDE)

26. Konut yapılması kadastral parselinin bulunduğu yapı adalarında, yapılaşmalar nedeni ile 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesinin tabirli mümkün olmayan hallerde imara müsait ölçeklerdeki kadastral parsellerde Belediyeye tabiiğinden olmak şekle göre düzeltilmeye tabii tutulmaksızın uygulanması yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kısmen yapılaşması yapı adalarında yapılacak parselasyon, 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 ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

28. Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

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, 1,00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izin verilebilir.

• Köşe buşu parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabii yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parseli tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle sınırlanır, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırla plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdun dolay parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltilmesi 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 katı üzerindekiler her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak iskan edilme ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, oğünce otopark, oğünce, su deposu, isinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları isinat duvarı olarak değerdendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturulduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğunda, açık cıkılman tesisi etek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cıkılmalarda 2 metreyi geçmez ancak açık cıkılmalarda taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturduğunda sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağmsız bölümlerin brüt alanının %20' sin geçmez.

30. **Ön bahçe mesafeleri:** uygulama imar planında bahçe mesafesi belirlenmeyen parsellerde,